



**VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ**

BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY

**ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ**

INSTITUTE OF FORENSIC ENGINEERING

**ANALÝZA FAKTORŮ OVLIVŇUJÍCÍCH OBVYKLOU CENU  
BYTOVÝCH JEDNOTEK NA VSETÍNSKU**

ANALYSIS OF THE FACTORS INFLUENCING THE USUAL PRICE OF FLATS IN THE DISTRICT OF VSETÍN

**DIPLOMOVÁ PRÁCE**

MASTER'S THESIS

**AUTOR PRÁCE**

AUTHOR

**Bc. Dominika Vašíčková**

**VEDOUCÍ PRÁCE**

SUPERVISOR

**Ing. Vítězslava Hlavinková, Ph.D.**

**BRNO 2018**

## Zadání diplomové práce

Studentka: **Bc. Dominika Vašíčková**  
Studijní program: Soudní inženýrství  
Studijní obor: Realitní inženýrství  
Vedoucí práce: **Ing. Vítězslava Hlavinková, Ph.D.**  
Akademický rok: 2017/18  
Ústav/odbor: Ústav soudního inženýrství

Ředitel ústavu Vám v souladu se zákonem č. 111/1998 o vysokých školách a se Studijním a zkušebním řádem VUT v Brně určuje následující téma diplomové práce:

### **Analýza faktorů ovlivňujících obvyklou cenu bytových jednotek na Vsetínsku**

#### **Stručná charakteristika problematiky úkolu:**

Určení ceny vybraných bytových jednotek v bytových domech porovnávací metodou dle platného cenového předpisu.

Výběr vhodných bytových jednotek na základě vybraných faktorů, které ovlivňují kupní cenu a upřesnění faktorů pro jejich srovnání. Vytvoření databáze nabídkových cen srovnatelných objektů, odhad tržní hodnoty na základě porovnávací metody.

Popis situace na trhu s bytovými jednotkami na Vsetínsku, včetně srovnání nabídky s poptávkou.

Stanovení ceny obvyklé a vyhodnocení do jaké míry vybrané dílčí faktory ovlivňují cenu bytových jednotek na Vsetínsku.

#### **Cíle diplomové práce:**

Analýza stavu realitního trhu s bytovými jednotkami na Vsetínsku a určení nejvýznamnějších faktorů, které mají vliv na cenu bytové jednotky.

#### **Seznam literatury:**

BRADÁČ, A.; a kol. Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, první vydání. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o., 2016, 790 p. ISBN 978-80-7204-930- 1.

Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Vyhláška Ministerstva financí ČR č. 441/2013 Sb., v aktuálním znění k datu odevzdání diplomové práce.

Termín odevzdání diplomové práce je stanoven časovým plánem akademického roku 2017/18.

V Brně, dne 20. 10. 2017



doc. Ing. Aleš Vémola, Ph.D.  
ředitel

## ***Abstrakt***

Diplomová práce se zaměřuje na porovnání bytových jednotek několika způsoby ocenění na Vsetínsku. Teoretická část popisuje základní pojmy související s oceňováním, jednotlivé metody oceňování a popis lokality. Praktická část je zaměřena na samotné oceňování vybraných bytových jednotek jednotlivými metodami, podle metody platného cenového předpisu a metody přímého porovnání a metodou výnosovou pro stanovení obvyklé ceny. V závěru práce budou všechny tyto metody vyhodnoceny a porovnány.

## ***Abstract***

The thesis is focused on comparing the price of housing units in Vsetín region using different valuation methods. Theoretical part describes the basic concepts related to valuation, individual methods of valuation and description of the region. Practical part is focused on valuation of selected housing unit's individual methods of valuation, which are the method of valid price provision, the direct comparison method and the yield method for determining the usual price. All these methods will be evaluated and compared in the conclusion of the thesis.

## ***Klíčová slova***

Bytová jednotky, ceny bytů, hodnota, nabídka, poptávka, index trhu, ocenění podle cenového předpisu, metoda přímého porovnání, výnosová metoda, obvyklá cena.

## ***Keywords***

Housing units, apartment prices, worth, offer, demand, market indexes valuation using price provision, method of a direct comparison, yield method, current price.

***Bibliografická citace***

VAŠÍČKOVÁ, D. *Analýza faktorů ovlivňujících obvyklou cenu bytových jednotek na Vsetínsku*. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, 2018. 70 s. Vedoucí diplomové práce Ing. Vítězslava Hlavinková, Ph.D.

***Čestné prohlášení***

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci zpracovala samostatně, a že jsem uvedla všechny použité informační zdroje.

V Brně dne 25. května 2018

.....

podpis studenta

### ***Poděkování***

Děkuji mé vedoucí diplomové práce Ing. Vítězslava Hlavinková, Ph.D., za cenné připomínky rady a také pomoc, kterou mi při zpracování práce poskytla.

# OBSAH

ÚVOD.....	10
1 VYMEZENÍ ZÁKLADNÍCH POJMŮ .....	11
1.1 Nemovitá věc .....	11
1.1.1 Stavba.....	11
1.1.2 Pozemek .....	12
1.1.3 Parcela.....	13
1.2 Základní pojmy spojené s bytovou jednotkou .....	13
1.2.1 Byt .....	14
1.2.2 Nebytový prostor.....	14
1.2.3 Společné části domu.....	14
1.2.4 Podlahová plocha .....	14
1.3 Součástí věci a příslušenství věci .....	15
1.3.1 Součástí věci .....	15
1.3.2 Příslušenství věci .....	16
1.3.3 Příslušenství bytu .....	16
1.4 Vlastnická práva a spoluvlastnictví.....	16
1.4.1 Vlastnické právo .....	16
1.4.2 Spoluvlastnictví.....	17
1.5 Základní pojmy v oblasti oceňování .....	17
1.5.1 Cena .....	17
1.5.2 Hodnota .....	18
2 METODY PRO OCEŇOVÁNÍ BYTOVÝCH JEDNOTEK .....	19
2.1 Metoda porovnání (komparativní) .....	19
2.1.1 Metoda přímého porovnání .....	19
2.1.2 Metoda nepřímého porovnání.....	20
2.1.3 Koeficient odlišnosti .....	21
2.1.4 Index odlišnosti .....	21
2.2 Výnosová metoda.....	22
2.3 Odhad obvyklé ceny.....	22
2.4 Způsob oceňování podle cenového předpisu .....	23
2.5 Podklady pro oceňování .....	24
3 ZÁKLADNÍ INFORMACE O VSETÍNĚ.....	25
3.1 Historie.....	25
3.2 Vsetín .....	26



3.3	Občanská vybavenost.....	30
3.3.1	<i>Školství</i> .....	30
3.3.2	<i>Sport</i> .....	31
3.3.3	<i>Kultura</i> .....	31
3.3.4	<i>Infrastruktura</i> .....	31
3.4	Realitní trh s nemovitými věcmi.....	32
3.4.1	<i>Přispívání na správu domu</i> .....	36
3.5	Časová osa realitního trhu v letech 2010–2017 .....	37
4	VYBRANÉ BYTOVÉ JEDNOTEKY.....	39
4.1	Bytová jednotka č. 1 (panel) .....	39
4.2	Bytová jednotka č. 2 (cihla) .....	44
5	OCEŇOVÁNÍ VYBRANÝMI METODAMI.....	46
5.1	Ocenění bytové jednotky podle metody oceňovacího předpisů.....	47
5.1.1	<i>Bytová jednotka č. 1 (panel)</i> .....	48
5.1.2	<i>Bytová jednotka č. 2 (cihla)</i> .....	52
5.2	Metoda přímého porovnání .....	55
5.2.1	<i>Grubbsův test</i> .....	56
5.2.2	<i>Bytová jednotka č. 1 (panel)</i> .....	58
5.2.3	<i>Bytová jednotka č. 2 (cihla)</i> .....	60
5.3	Výnosová metoda.....	61
5.4	Zhodnocení vybraných metod oceňování .....	61
	ZÁVĚR.....	64
	SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ .....	66
	SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK A SYMBOLŮ .....	68
	SEZNAM OBRÁZKŮ.....	69
	SEZNAM TABULEK .....	69
	SEZNAM GRAFŮ .....	70
	SEZNAM PŘÍLOH.....	70

## ÚVOD

Diplomová práce s názvem Analýza faktorů ovlivňujících obvyklou cenu bytových jednotek na Vsetínsku je věnována především vhodnému výběru bytových jednotek pro koupi, prodeji nebo pronájmu.

Realitní trh na Vsetínsku momentálně nabízí mnoho bytových jednotek k prodeji, ale téměř žádné k pronájmu. V současné době převládá nabídka nad poptávkou, a to zejména z toho důvodu, že ceny bytů jsou momentálně příliš vysoké. Pokud se rozhodneme koupit starší byt, mnohdy investujeme další finanční prostředky do rekonstrukce, neboť chceme, aby byt odpovídal požadovanému standartu.

Také poloha hraje významnou roli při koupi bytu, a to zejména z toho důvodu, že dobrá dopravní dostupnost a občanská vybavenost může výrazně ovlivnit cenu bytových jednotek.

Hlavním cílem mé diplomové práce je zanalyzovat realitní trh s bytovými jednotkami na Vsetínsku a také určit nejvýznamnější faktory, jež mají přímý vliv na cenu bytových jednotek.

Budu se zabývat určením ceny vybraných bytových jednotek v bytových domech pomocí porovnávací metody dle platného cenového předpisu, výběrem vhodných bytových jednotek na základě vybraných faktorů, jež ovlivňují kupní cenu a také upřesněním faktorů z pohledu jejich srovnání. Dále se zaměřím na vytvoření databáze nabídkových cen srovnatelných objektů, i na odhad tržní hodnoty na základě porovnávací metody. Podrobně popíšu situaci na trhu s bytovými jednotkami na Vsetínsku a provedu srovnání nabídky s poptávkou. Definuji obvyklé ceny a vyhodnotím, do jaké míry vybrané dílčí faktory ovlivňují cenu bytových jednotek na Vsetínsku.

# 1 VYMEZENÍ ZÁKLADNÍCH POJMŮ

Tato kapitola je věnována především k objasnění pojmů, jež se nejčastěji v mé diplomové práci vyskytují. Jedná se zejména o pojem: Nemovitá věc, stavba, pozemek a parcela. Definice vycházejí z platných zákonů pro rok 2018.

## 1.1 Nemovitá věc

Dříve se používal pouze pojem nemovitost, který byl upraven Občanským zákoníkem z roku 1994 (§119 zákona č. 40/1994 Sb.,).

Obecná definice pojmu „Nemovitá věc“ je obsažena v §498 nového zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, který je účinný od 1. ledna 2014. Nemovitou věc si laicky představíme jako věc, která se nedá přemístit.

*„Nemovité věci jsou pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon. Stanoví-li jiný právní předpis, že určitá věc není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je i tato věc nemovitá.*

*Veškeré další věci, ať je jejich podstata hmotná nebo nehmotná, jsou movité“*

(8, §498 odst.1,2).

### 1.1.1 Stavba

Pojem stavba je upraven v zákoně č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ale také v zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

V zákonu č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) je uvedena obecná definice pojmu stavba:

*„Stavbou se rozumí veškerá stavební díla, která vznikají stavební nebo montážní technologií, bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, použité stavební výrobky, materiály a konstrukce, na účel využití a dobu trvání. Dočasná stavba je stavba, u které stavební úřad předem omezí dobu jejího trvání. Za stavbu se považuje také výrobek plnící funkci stavby. Stavba, která slouží reklamním účelům, je stavba pro reklamu“ (9, § 2 odst. 3).*

Zatímco v zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, se stavby člení do několika skupin (dle účelu oceňování majetku): stavba pozemní, stavby inženýrské a speciální pozemní, vodní nádrže a rybníky, jiné stavby (10).

### 1.1.2 Pozemek

Pozemek je obecně chápán jako část zemského povrchu, která je oddělená od sousední části nějakou hranicí. Význam pojmu pozemek je vymezen jak v zákoně č. 256/2013 Sb., katastrálního zákona, tak v zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Zákon č. 256/2013 Sb., katastrálního zákona definuje pozemek jako:

*„Část zemského povrchu, oddělená od sousedních částí hranicí územní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí stanovenou regulačním plánem, územním rozhodnutím, společným povolením, kterým se stavba umísťuje a povoluje, veřejnoprávní smlouvou nahrazující územní rozhodnutí, územním souhlasem nebo hranicí danou schválením navrhovaného záměru stavebním úřadem, hranicí jiného práva podle § 19, hranicí rozsahu zástavního práva, hranicí rozsahu práva stavby, hranicí druhů pozemků, popřípadě rozhraním způsobu využití pozemků“* (13, § 2 odst. a).

Pokud však nahlédneme do zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, zjistíme, že lze pozemek dělit do několika skupin:

*„a) stavební pozemky,*

*b) zemědělské pozemky evidované v katastru nemovitostí jako orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad a trvalý travní porost,*

*c) lesní pozemky, kterými jsou lesní pozemky evidované v katastru nemovitostí, a zalesněné nelesní pozemky,*

*d) pozemky evidované v katastru nemovitostí jako vodní plochy,*

*e) jiné pozemky, které nejsou uvedeny v písmenech a) až d)“* (10, § 9 odst.1).

Dále se dělí do dalších třech kategorií a to:

*„a) nezastavěné pozemky,*

*1. evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěné plochy a nádvoří,*

*2. evidované v katastru nemovitostí v jednotlivých druzích pozemků, které byly vydaným územním rozhodnutím, společným povolením, kterým se stavba umísťuje a povoluje, regulačním plánem, veřejnoprávní smlouvou nahrazující územní rozhodnutí nebo územním souhlasem určeny k zastavění; je-li zvláštním předpisem stanovena nejvyšší přípustná zastavěnost pozemku, je stavebním pozemkem pouze část odpovídající přípustnému limitu určenému k zastavění,*

*3. evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku zahrady nebo ostatní plochy, v jednotném funkčním celku. Jednotným funkčním celkem se rozumějí pozemky v druhu pozemku zahrady nebo ostatní plochy, které souvisle navazují na pozemek evidovaný v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří se stavbou, se společným účelem jejich využití. V jednotném funkčním celku může být i více pozemků druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří,*

*4. evidované v katastru nemovitostí s právem stavby,*

*b) zastavěné pozemky,*

*1. evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěné plochy a nádvoří,*

*2. evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku ostatní plochy, které jsou již zastavěny,*

*c) plochy pozemků skutečně zastavěné stavbami bez ohledu na evidovaný stav v katastru nemovitostí“ (10, § 9 odst.2).*

### **1.1.3 Parcela**

Parcelou se rozumí pozemek, jež je geometricky a polohově určen a je zaznamenán v katastrální mapě pod parcelním číslem. Všechny parcely jsou evidovány v katastru nemovitostí. Dělí se na stavební parcely (zastavěné plochy a nádvoří) a pozemkové parcely (pozemky, které nejsou určeny k zastavění) (13).

## **1.2 Základní pojmy spojené s bytovou jednotkou**

V praktické části mé diplomové práce se zaměřím na oceňování vybraných bytových jednotek na Vsetínsku. Je proto nezbytné znát některé pojmy k oceňování bytů. Jedná se především o pojem: byt, bytová jednotka, nebytový prostor, společné části domu, podlahová plocha. Tyto pojmy spolu navzájem úzce souvisí.

### 1.2.1 Byt

Byt je chápán jako místnost nebo soubor místností, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určené k bydlení – tato definice vyplývá ze zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů.

*„Jednotka, kterou je byt nebo která zahrnuje byt, se oceňuje včetně podílu na společných částech nemovité věci, a to i v případě, jsou-li umístěny mimo dům, a včetně podílu na nemovitých věcech, které tvoří příslušenství domu, určené pro společné užívání“ (10, § 8 odst.1).*

### 1.2.2 Nebytový prostor

Nebytovým prostorem podle zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, se rozumí místnost nebo soubor místností, které nejsou určeny k bydlení, ale k jiným účelům podle rozhodnutí stavebního úřadu (14).

*„Jednotka, kterou je nebytový prostor nebo která zahrnuje nebytový prostor, se oceňuje včetně podílu na společných částech nemovité věci, a to i v případě, jsou-li umístěny mimo dům, a včetně podílu na nemovitých věcech, které tvoří příslušenství domu určené pro společné užívání; nebytovým prostorem nejsou příslušenství bytu ani společné části domu“ (10, § 8 odst.2).*

### 1.2.3 Společné části domu

Společné části domu, jsou ty části, které slouží vlastníkům jednotek společně. Společnou částí je vždy pozemek, na kterém byla nemovitost postavena nebo věcná práva. Jsou to především části, které jsou společně využívány. Máme tedy na mysli střechu, základy, hlavní i vodorovné kontrakce, vchody, schodiště, chodby, balkóny, sušárnu, prádelnu, komíny, výtahy ve společných částech, kotelnu, přípojky od hlavního vedení, rozvody elektrické energie, plynu, rozvody teplé a studené vody, protipožární zařízení, zařízení vzduchotechniky apod. (11).

### 1.2.4 Podlahová plocha

Podlahovou plochu bytu v jednotce tvoří půdorysná plocha všech místností bytu včetně půdorysné plochy všech svislých nosných i nenosných konstrukcí uvnitř bytu, jako jsou stěny, sloupy, pilíře, komíny a obdobné svislé konstrukce a vedlejších

prostorů k nimž má uživatel jednotky výhradní užívací právo, umístěných mimo jednotku (lodžie, balkón, terasa, sklep, vnitřní garáž atd.). Do podlahové plochy se nezapočítávají prostory mimo dům (předzahrádka, přístřešky, schodiště). Půdorysná plocha je vymezena vnitřním lícem svislých konstrukcí ohraničujících byt včetně jejich povrchových úprav. Započítává se také podlahová plocha zakrytá zabudovanými předměty, jako jsou zejména skříně ve zdech v bytě, vany a jiné zařizovací předměty ve vnitřní ploše bytu (11).

### **1.3 Součástí věci a příslušenství věci**

Zásadní rozdíl mezi součástí věci a příslušenstvím věci je vymezen v zákoně č. 89/2012 Sb., občanského zákona.

#### **1.3.1 Součástí věci**

Součástí věci je vše, co podle povahy věci patří k ní a nejde od ní oddělit, aniž by se věc znehodnotila. Nemusí to být jen finanční znehodnocení, ale také estetické, funkční či jiné znehodnocení (8).

Součástí stavby jsou považovány konstrukce, které jsou se stavbou spojeny. Máme tedy na mysli: zdi, schody, okna, dveře, krovy, ústřední vytápění včetně kotle, kamna připojena ke komínu, průduchy. Elektrické spotřebiče zapojené jen do zdi nejsou součástí věci, ale akumulární kamna nebo sporáky, které jsou pevně napojeny považujeme jako součást věci (11).

*„Součástí pozemku je prostor nad povrchem i pod povrchem, stavby zřízené na pozemku a jiná zařízení (dále jen „stavba“) s výjimkou staveb dočasných, včetně toho, co je zapuštěno v pozemku nebo upevněno ve zdech.*

*Není-li podzemní stavba nemovitou věcí, je součástí pozemku, i když zasahuje pod jiný pozemek“ (8, § 506 odst. 1, 2).*

*„Součástí pozemku je rostlinstvo na něm vzešlé“ (8, § 507).*

### 1.3.2 Příslušenství věci

Příslušenství věci je definováno zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

*„Příslušenství věci je vedlejší věc vlastníka u věci hlavní, je-li účelem vedlejší věci, aby se jí trvale užívalo společně s hlavní věcí v rámci jejich hospodářského určení. Byla-li vedlejší věc od hlavní věci přechodně odloučena, nepřestává být příslušenstvím.*

*Má se za to, že se právní jednání a práva i povinnosti týkající se hlavní věci týkají i jejího příslušenství.“ (8, § 510 odst. 1, 2).*

### 1.3.3 Příslušenství bytu

Příslušenství bytu tvoří místnosti, které k bytu bez prodlení patří a jsou využívány s bytem: předstíň, komory, záchod, kuchyně, haly, koupelny, sklepy, půda. Tyto místnosti mohou být buď samostatně pro jeden byt nebo pro více bytů společně (11).

## 1.4 Vlastnická práva a spoluvlastnictví

Tyto práva upravuje zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník a zákon č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů. Vlastnické právo patří do skupiny nejobsáhlejší, nejsilnější a základní věcné právo. Právě proto je chápáno jako právo bezvýhradné.

### 1.4.1 Vlastnické právo

Zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, říká, že:

*„Vše, co někomu patří, všechny jeho věci hmotné i nehmotné, je jeho vlastnictvím“ (8, §1011).*

*„Vlastník má právo se svým vlastnictvím v mezích právního řádu libovolně nakládat a jiné osoby z toho vyloučit. Vlastníku se zakazuje nad míru přiměřenou poměrům závažně rušit práva jiných osob, jakož i vykonávat takové činy, jejichž hlavním účelem je jiné osoby obtěžovat nebo poškodit“ (8, §1012).*



### 1.4.2 Spoluvlastnictví

Spoluvlastnictví označuje vlastnictví dvou a více osob k jedné věci. Spoluvlastníkům náleží stejná vlastnická práva k věci. Spoluvlastník může se svým podílem nakládat podle své vůle, avšak jeho jednání nesmí být na újmu právům ostatních spoluvlastníků bez zřetele k tomu, z čeho vyplývají (8).

## 1.5 Základní pojmy v oblasti oceňování

V této kapitole bude objasněn rozdíl mezi cenou a hodnotou bytu a jejich jednotlivé rozdělení.

### 1.5.1 Cena

Pojem cena vyjadřuje požadovanou, nabízenou nebo skutečně zaplacenou částku za zboží nebo služby. Tato cena nemusí mít vztah k hodnotě věci, ale může mít citový vztah. Cena se stanoví dohodou nebo oceněním podle zvláštního předpisu (11).

#### a) Cena zjištěná (administrativní)

Tato cena je stanovena podle cenového předpisu, zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, a prováděcí oceňovací vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb., o ocenění majetku (11).

#### b) Cena pořizovací

Pořizovací cena je cena, za kterou lze věc (majetek) zakoupit v době jejího pořízení včetně nákladů související s jejím pořízením, bez odečtení amortizace. Někdy se také užívá pojem cena historická (11).

#### c) Cena reprodukční

Je to cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo obdobnou věc opatřit v době ocenění, bez odpočtu amortizace (11).

#### d) Cena obvyklá

Cena obvyklá neboli také cena tržní či obecná. Cena, za kterou lze stejnou, nebo obdobnou věc koupit, anebo prodat v daném čase a na daném místě. Do ceny obvyklé se nepromítají mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry nebo vliv zvláštní obliby (10).

### 1.5.2 Hodnota

Hodnota není reálně zaplacenou, požadovanou nebo nabízenou cenou, ale je to ekonomická kategorie hodnoty statku vyjadřující peněžní vztah mezi zbožím a službami. Na jedné straně vystupuje prodávající, který vidí vidinu zisku a na straně druhé kupující s vidinou užitku (11).

#### a) Věcná hodnota (substanční hodnota)

O věcné hodnotě věci můžeme říci, že to je reprodukční cena věci snižená o amortizaci věci. Odpovídá průměrnému opotřebení věci stejného stáří při používání, snižená o náklady na opravu (12).

#### b) Výnosová hodnota (kapitalizovaná míra zisku)

Obecně můžeme říct, že se jedná o součet diskontovaných (odúročených) budoucích příjmů z nemovitosti. Lze říci, že zahrnuje nájemné, snižené o roční náklady na provoz (11).

Výpočet lze provést zpětně součtem všech předpokládaných čistých budoucích výnosů z pronájmu nemovité věci (15).

## **2 METODY PRO OCEŇOVÁNÍ BYTOVÝCH JEDNOTEK**

Bytové jednotky je možno oceňovat několika způsoby. Pro diplomovou práci jsem si vybrala několik základních metod, které je možno použít při oceňování bytů. Využila jsem především metodu porovnávací (komparativní), která se dělí na přímé a nepřímé porovnání. Dále metodu výnosovou, metodu založenou na odhadu obvyklé (obecné) ceny a metodu oceňování podle cenových předpisů.

### **2.1 Metoda porovnání (komparativní)**

Metoda porovnání je jedním ze způsobů oceňování nemovitých věcí, která spočívá na principu porovnání a srovnání. V současné době se řadí mezi nejužívanější metodu. Zachycuje současný stav realitního trhu, daný typ nemovitosti v dané lokalitě, místě a času. Pracuje s informacemi, které jsou v danou dobu dostupné. Prodejní cena je závislá na totožných nemovitostech, které realitní trh v daný čas nabízí (11).

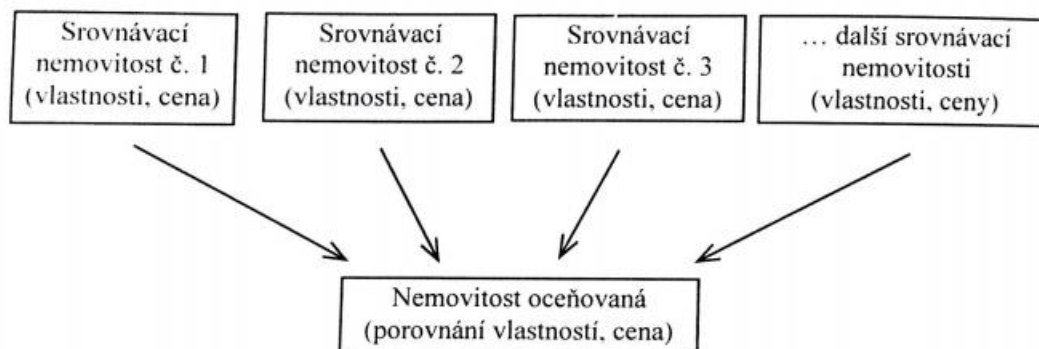
Je důležité sestavit vhodnou databázi z realitního trhu, kde je potřeba vyloučit nevhodné prvky z databáze, vyloučit extrémní hodnoty a vyhodnotit databázi => databázi sestavujeme jak pro přímou metodu porovnání, tak pro nepřímou metodu porovnání (12).

Mezi důležité prvky při sestavování databáze patří: sestavení vhodných srovnatelných objektů, zohlednění odlišnosti nemovitosti, zvolení koeficientů ve vhodných mezích, vyloučení extrémních hodnot v databázi a vyhodnocení databáze (12).

#### **2.1.1 Metoda přímého porovnání**

Metoda přímého porovnání je závislá na trhu. Jedná se o metodu porovnávání mezi oceňovanou nemovitostí a nemovitostmi s ní srovnatelnými. Patří mezi nejčastější metody porovnání, protože vychází ze skutečných informací prodaných a koupených nemovitých věcí na realitním trhu, u nichž je známa zrealizovaná cena. Musí se stanovit kritéria pro porovnávání nemovitých věcí (poloha, lokalita, velikost, druh nemovitosti, vlastnictví, příslušenství nemovité věci), aby srovnání bylo co nejpresnější. Důležité

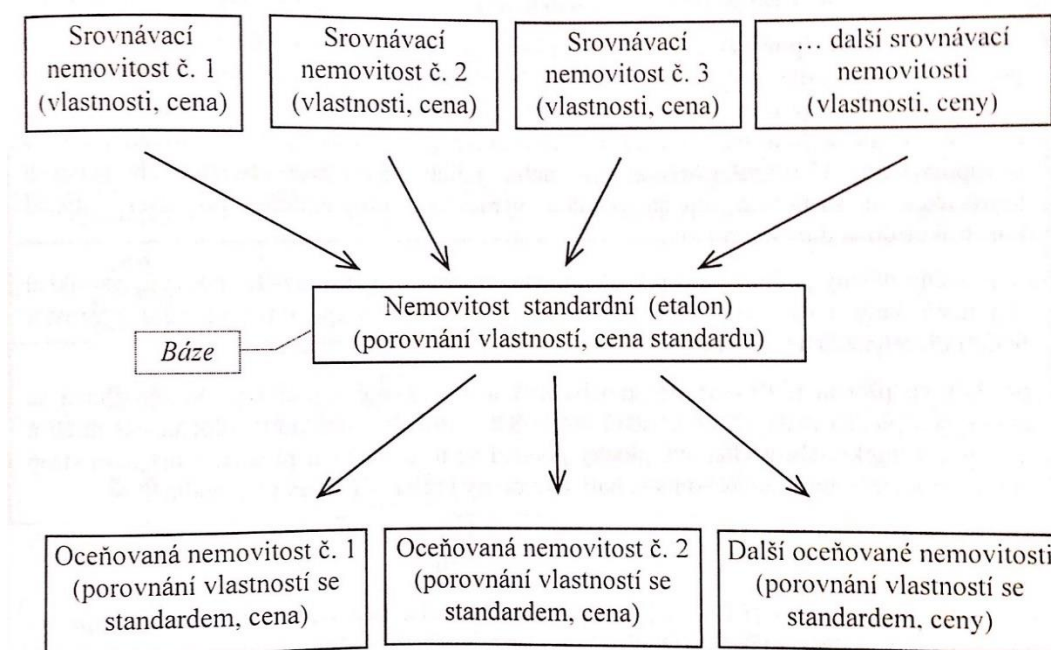
je vytvořit databáze se srovnatelnými nemovitými věcmi, které se budou mezi sebou porovnávat (11).



*Obr. 1: Metoda přímého porovnání. (11, s. 354)*

### **2.1.2 Metoda nepřímého porovnání**

Označována také jako bazická metoda. Používá se tehdy, když víme, že vytvořená databáze se srovnatelnými objekty bude využita k opakovanému používání při oceňování více objektů určitého druhu. Objekt daného druhu (etalon) lze vymezit jako průměrný (standartní) a spolu se srovnatelnými objekty můžeme vypočítat jeho cenu dle výše uvedeného způsobu. Tato cena se dále použije pro oceňovaný objekt, u kterého se vypočte koeficient KC, který se porovnává s výše definovaným standartním objektem. Koeficientem KC se poté násobí cena objektu z databáze. Oceňovanou nemovitou věc srovnáváme nepřímou metodou s jednotlivými složkami databáze přes zvolený etalon (11).









Obr. 2: Metoda nepřímého porovnání. (11, s. 355)

### 2.1.3 Koeficient odlišnosti

Koeficient ukazuje vliv jedné vlastnosti nemovitosti na cenový rozdíl oproti jiné srovnatelné nemovitosti. Tento koeficient také nazývané jako „multiplikační koeficient“. Pokud hodnota srovnávané nemovitost v důsledku koeficientu je vyšší než oceňovaná nemovitost, tak je koeficient vyšší než 1. Naopak pokud je hodnota srovnávané nemovitosti nižší než oceňovaná nemovitost, tak bude koeficient menší než 1. Koeficient odlišnosti označujeme jako  $K_1, K_2, K_3 \dots$ , kde jednotlivá  $K$  určují jednotlivé odlišnosti mezi oceňovanou nemovitostí a nemovitostí srovnatelnou (11).

### 2.1.4 Index odlišnosti

Index znázorňuje vliv více vlastností na cenový rozdíl nemovitosti. Je-li hodnota komparativní nemovitosti vyšší než nemovitosti oceňované, je index vyšší než 1 (11).

Objekt (cena)		Cena objektu srovnávacího:	Index odlišnosti
srovnávací	oceňovaný		
		větší než objektu oceňovaného	$I > 1$
		stejná jako u objektu oceňovaného	$I = 1$
		menší než objektu oceňovaného	$I < 1$

Obr. 3: Index odlišnosti při přímém porovnání nemovitostí. (11, s. 357)

## 2.2 Výnosová metoda

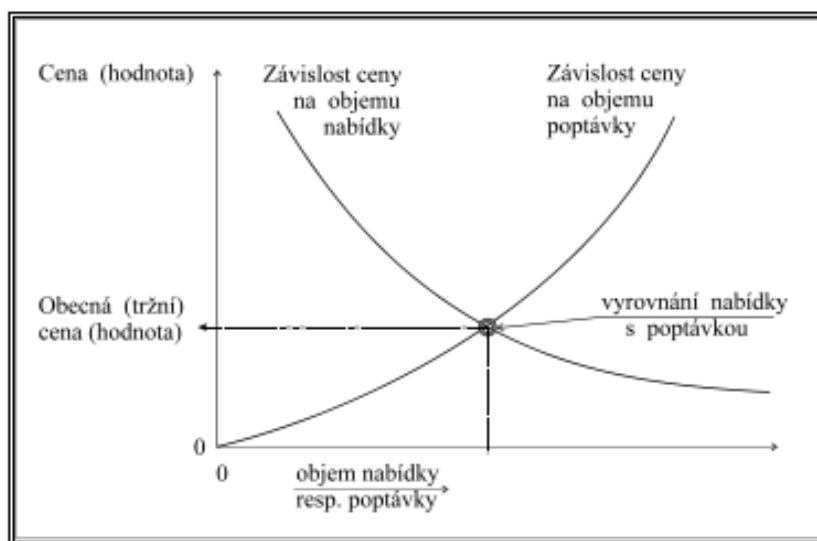
Výnosová metoda ukazuje ekonomický pohled na cenu nemovitosti. Vyjadřuje eventuelní možnost přinášet trvalý a udržitelný výnos, který je při stanovené úrokové sazbě udržitelný. Zajišťuje, aby úroky dosaženého zisku byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci. Sice budou tyto výnosy dosažitelné až v budoucnu, ale musí být diskontovány na současnou hodnotu tzv. na částku, kterou je nutno nyní uložit. Výpočet se tedy realizuje zpětně, a to součtem všech předpokládaných budoucích výdajů z pronájmu nemovitostí.

Tento vztah může být využit se splněním dvou podmínek:

- výnosy jsou celou dobu konstantní,
- předpokládaná doba výnosů je dlouhá (11).

## 2.3 Odhad obvyklé ceny

Obvyklá cena vyplývá z porovnání již uskutečněného prodeje a koupě obdobných nemovitých věcí v daném místě a v daný čas. Obvyklou cenu nelze vypočítat, neboť se jedná o odborný odhad. Cena je stanovena znalcem (na základě jeho zkušeností), dále podrobné znalosti trhu apod. Významný vliv na cenu má nabídka a poptávka po koupi a prodeji nemovité věci v daném čase. Pokud daného druhu nemovité věci je na trhu nabízeno málo, jeho cena vzroste, ale pokud je to naopak a nabídka převyšuje poptávku, jeho cena zase klesá (10).



Obr. 4: Rovnováha nabídky a poptávky na realitním trhu. (10, s. 34)

Obrázek č. 3 popisuje rovnováhu na realitním trhu s komoditami. Nabídka a poptávka po nemovitých věcí je vyrovnaná. Graf přesně ukazuje, jaké množství jsou lidé ochotni koupit za danou cenu na daném trhu. Objem nabídky a poptávky je optimální s cenovou hladinou trhu.

## 2.4 Způsob oceňování podle cenového předpisu

Způsob oceňování podle cenového předpisu upravuje zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně zákona ve znění pozdějších předpisů spolu s vyhláškou č. 441/2013 Sb., oceňovací vyhláška.

V této vyhlášce se oceňují dokončené stavby (rodinné domy, rekreační chaty a chalupy, rekreační a zahrádkářské chaty, samostatně, řadové a patrové garáže, jednotky, byty nebo soubory bytů). Výsledkem ocenění je administrativní cena nebo cena zjištěná. Tento způsob se využívá převážně pro účely daňového řízení, kdy je znalecký posudek zákonnou přílohou pro přiznání daně z převodu nemovitosti nebo darovací daně (14), (18).

Základní cena za  $m^2$  se stanoví podle tabulky číslo 1. v příloze 24.-27. vyhlášky č. 441/2013 Sb., oceňovací vyhlášky. Není-li základní cena uvedena v tabulce číslo 1 v příloze, určí se nákladovým způsobem (11), (18).

V praktické části využijeme vzorce pro výpočet ceny jednotky (jednotkou může být byt nebo soubor bytů) podle § 38 oceňovací vyhlášky č. 441/2013 Sb., (18).

## **2.5 Podklady pro oceňování**

Mezi nezbytné podklady pro oceňování nemovitostí pro znalce (odhadce), které jsou nezbytné přiložit k odhadu nemovitosti, patří:

### **Závazné náležitosti**

- výpis z katastru nemovitostí,
- kopie příslušné katastrální mapy,
- geometrický plán pro zaměření pozemku
- nabývací titul
- doklad o stáří budovy
- smlouvy omezující vlastnická práva

### **Nezávazné náležitosti**

- projektová dokumentace
- územní rozhodnutí nebo rozhodnutí o umístění stavby
- stavební povolení a kolaudační rozhodnutí
- informace o provedení stavebních úprav, rekonstrukcích, modernizacích
- dříve zpracované znalecké posudky
- prohlášení vlastníka, včetně příloh
- fotodokumentace
- další podklady a dokumentace týkající se stavby (11).



### 3 ZÁKLADNÍ INFORMACE O VSETÍNĚ

Tato část diplomové práce bude věnována charakteristice města Vsetín z pohledu oceňování nemovitostí. Zaměřím se především na rozdělení Vsetína na jednotlivá katastrální území. Vytýčila jsem také jednotlivé lokality s dostupnou občanskou vybaveností.

#### 3.1 Historie

První zmínky o Vsetíně pocházejí z let 1297–1308 a vztahují se k prvotnímu osidlování města, které patřilo v té době templářským rytířům. Listina z roku 1308 hovoří o tomto území jako o městečku s názvem Setteinz, které získal do svého majetku Voka z Kravař. Postupně docházelo k osidlování kolem potoka Rokytnice. V roce 1396 se v dokumentech se poprvé objevil název města Wssetin, první vklad vsetínského panství do zemských desek byl proveden až v roce 1505. Významný vliv na rozvoj města měla kolonizace z 13. a 14. století, kdy došlo k osídlení kraje. V 16. století zde začal chov koz a ovcí, tuto práci vykonávala čeled' s názvem Valaši, z tohoto důvodu zůstalo tomu to regionu i stejnojmenný historický název Valašsko. (1).

V polovině 15. století byla na Horním městě vystavena tvrz, která byla začátkem 17. století přestavena na zámek, jež je dodnes dominantou Vsetína.

V době třicetileté války se Vsetín rozšířil i na levý břeh řeky Bečvy, kde byly původně jen pastviny. Tato nově vybudovaná osada se nazývala Dolní město Vsetín. V roce 1647 město získalo statut samostatné obce. Horní a Dolní Vsetín se sloučil teprve až v roce 1849. Do této doby několikrát město zpustošily bojové vpády (1).

V polovině 19. století toto území výrazně ovlivnila průmyslová revoluce. V té době vznikly první vsetínské továrny (cukrovar, parní pila, továrna na sirky), poté byly v roce 1868 založeny první sklárny. V 70. letech se Vsetín stal významným střediskem průmyslové výroby nábytku, který patřil ke světové špičce (1).

Ke konci 19. století bylo město připojeno na železnici, postupně začala výstavba škol, nemocnic, městských elektráren, vodovodů a dalších veřejných zařízení. O výstavbu některých staveb se zasloužil Tomáš Garrigue Masaryk, který byl poslancem Říšské rady za města východní Moravy. Mezi nejvýznamnější osoby

pro rozvoj a výstavbu města patřil starosta Josef Černocký a stavitel Michal Urbánek. V roce 1909 se Vsetín stal okresním městem (1).

Město postihla ve 30. letech 20. století hospodářská krize, která vyústila ve velkou nezaměstnanost. Tato krize polevila až v roce 1937, kdy vznikl závod Zbrojovka Vsetín. Došlo až ke dvojnásobné migraci lidí do města. Tento prudký nárůst migrace obyvatelstva do města vedl k nedostatku počtu bytů a zařízení občanské vybavenosti. Výstavba panelových sídlišť na okraji města byla nejčastějším řešením především v roce 1960 (1).

### **3.2 Vsetín**

Jedno z měst Zlínského kraje, který vznikl k 1. lednu 2000, je také město Vsetín. Okres Vsetín se nachází v severní části České Republiky. Na jihozápadě sousedí se dvěma okresy – okresem zlínským a kroměřížským. Na severu okres Vsetín sousedí s Olomouckým a Moravskoslezským krajem, a na jihovýchodě sousedí se Slovenskou republikou. Na úpatí Vsetínských, Hostýnských a Vizovických vrchů protéká řeka Vsetínská Bečva. Ve Vsetíně žije 26 394 obyvatel, při katastrální výměře 5 760 ha. Zeměpisné údaje města Vsetín jsou 49°20'19" severní šířky, 17°59'46" východní délky, s nadmořskou výškou 348 metrů nad mořem. Vsetín je jedním z nejhornatějších a nejlesnatějších okresů České republiky. Lesnaté plocha tvoří až 54 % celkové plochy, proto na zemědělskou půdu připadá jen 35 %. Vsetín je atraktivní oblastí pro rekreaci s velmi rozvíjejícím se cestovním ruchem. Má bohatou přírodní krajinu, která láká turisty zejména z důvodu využití velkého množství sportovních aktivit – cykloturistika, turistika, lyžování, běžkování, koupání, relaxace ve wellness aj. V okrese Vsetín se rozkládá chráněná oblast Beskydy, jež se zaujímá rozlohu větší než 555 Km<sup>2</sup> (1).



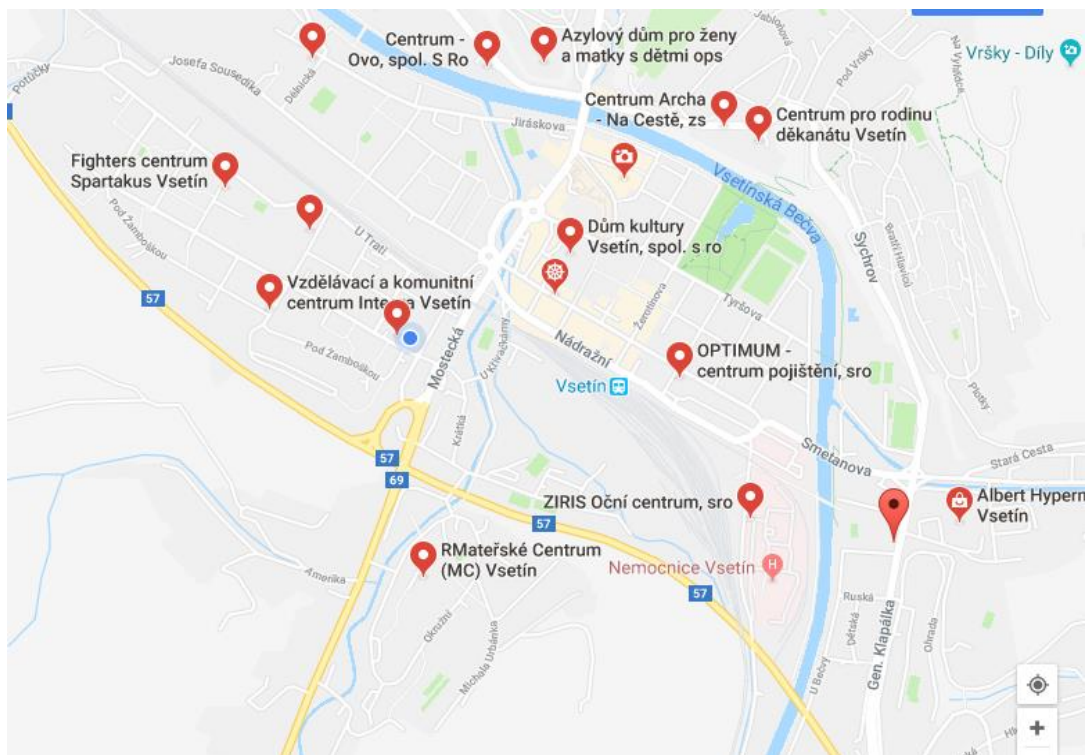
*Obr. 5: Mapa Vsetín. (2)*

Vsetín rozdělujeme na tři městské části, které leží na třech katastrálních územích: část Vsetín (katastrální území Vsetín), část Horní Jasenka (katastrální území Jasenka), část Rokytnice (katastrální území Rokytnice u Vsetína) (3).

- **Část Vsetín**

Hlavní část Vsetína je tvořena centrem města (náměstím) a všemi důležitými institucemi jako je Městský úřad, Horní a Dolní náměstí, autobusové a vlakové nádraží, kulturní střediska, sportovní střediska, hlavní pošta, park, zdravotní střediska, nemocnice, většina základních škol a mateřských škol a velká nákupní střediska. Je zde nejvíce bytových jednotek a největší zájem o tyto jednotky. Lokalita pro bydlení je v centru města poměrně klidná, a to i přes celkovou vybavenost (3).

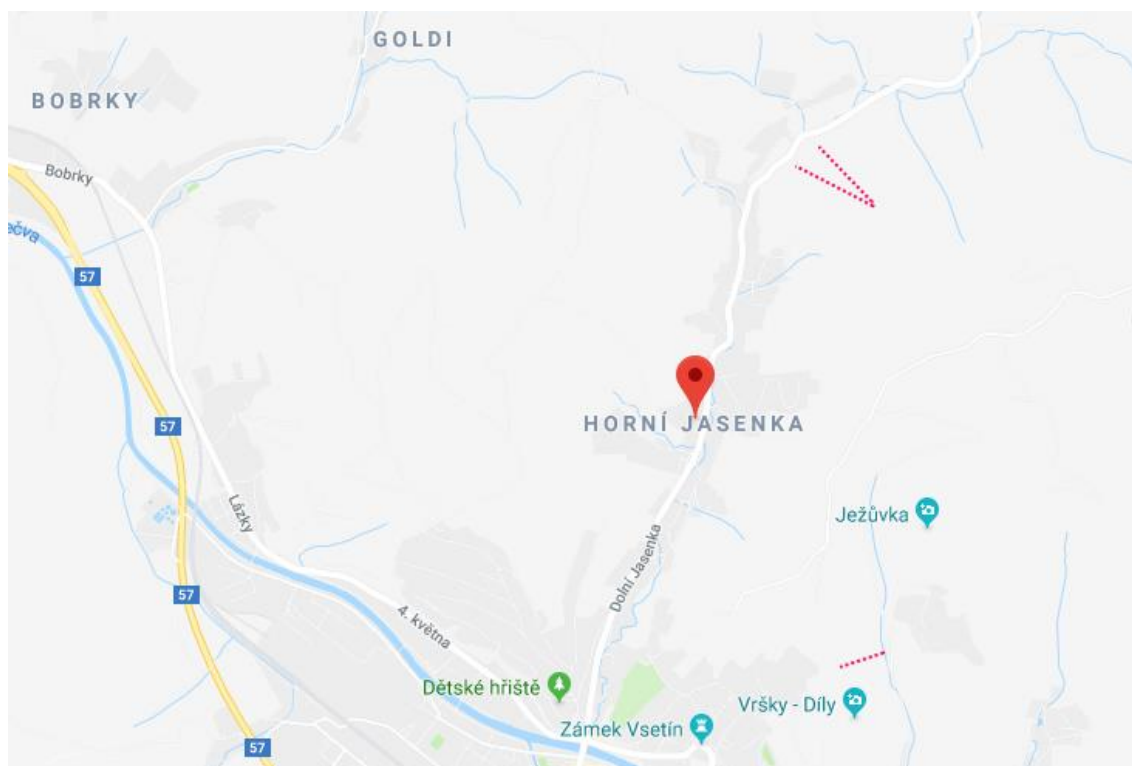
Do katastrálního území Vsetína také spadá Semetín. Nachází se asi 3 km severozápadně od Vsetína. Velikost katastrálního území je 39,94 km<sup>2</sup>. Můžeme zde najít základní nákupní možnosti, fotbalové hřiště, Pizzerie. Lokalita je umístěna v klidné hornaté oblasti plné okouzlující přírody. Vystavěny jsou zde převážně rodinné domy a chaty pro rekreaci (3).



Obr. 6: Část Vsetín. (4)

- **Část Horní Jasenka**

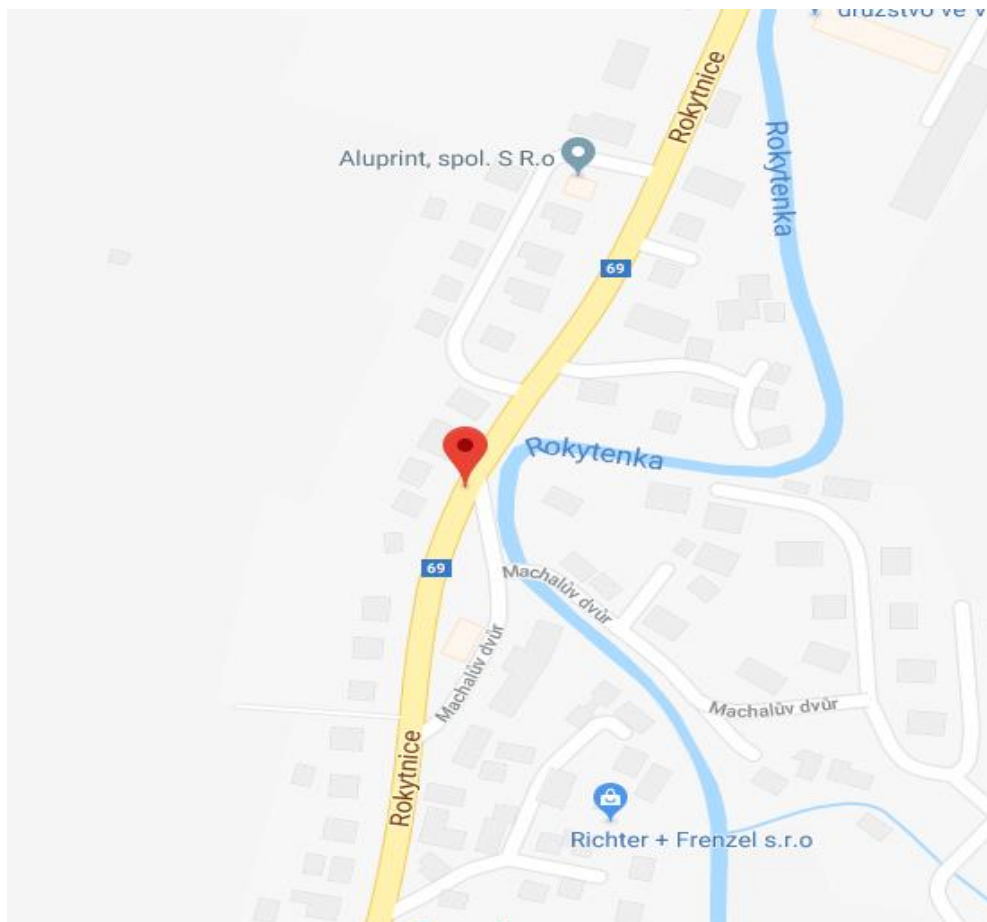
Nachází se v údolí na obou březích Jasenického potoka, asi 2 km na sever od centra města. Horní Jasenka byla samostatnou obcí až do roku 1950, poté se stala součástí města Vsetín. Území bylo pokryto z velké části Jasany, proto se uchoval název Jasenné – údolí. Velikost katastrálního území je 9,418 km<sup>2</sup>. Lokalita je umístěna v lesnatých vrších Vsetína s hlubokým údolím Jasenky. Sportovní využití nabízí zimní lyžařský areál s několika tratěmi a umělým osvětlením. Lokalita je velmi klidná s dech beroucí přírodní krajinou (3).



*Obr. 7: Horní Jasenka. (4)*

- **Část Rokytnice**

Část Rokytnice můžeme najít na jihozápadě Vsetína. Velikost katastrálního území je 8, 35 km<sup>2</sup>. Rokytnice je tvořena především velkými sídlišti, jež jsou poblíž centra Vsetína. Právě z tohoto důvodu je to velmi vyhledávaná oblast pro bydlení. Pozice je mimo centrum, ale do centra to mají obyvatelé zhruba 5 minut chůze. Nachází se zde základní škola, menší obchodní středisko s potravinami, oděvy, zubní ordinace, zimní stadión a fitness studio. (3).



Obr. 8: Rokytnice. (4)

### 3.3 Občanská vybavenost

V této podkapitole je shrnuta celková občanská vybavenost ve Vsetíně. Krátce popsané důležité aspekty ovlivňující tržní cenu bytů na Vsetínsku jako je školství, sportovní vyžití, kultura, infrastruktura.

#### 3.3.1 Školství

Ve městě Vsetín se nachází celkem 12 mateřských škol, 7 základních škol vyššího stupně, 7 středních škol a nově 1 vyšší odborná škola. Mateřské školy a základní školy jsou ve Vsetíně rozmístěny do jednotlivých sídlišť (8).

### **3.3.2 Sport**

Region se rozkládá na území Chráněné krajinné oblasti Beskydy a disponuje okouzlující přírodou, kterou vyhledávají především turisté, cykloturisté a lyžaři. Je zde mnoho cyklotras od náročného terénu až po méně náročné cyklostezky (1).

Vsetín je známý pro své sportovní výsledky hlavně díky hokeji, neboť se vsetínští hokejisté stali šestkrát mistry České republiky. Kulisa fanoušků se může rovnat i velkým městům jako je třeba Brno. Nyní Vsetín hraje 1. hokejovou ligu VHK Robe Vsetín. Vyniká i v jiných sportovních oblastech převážně v nohejbale, kde v letošním roce vyhráli nohejbalisté extraligový titul. Je zde velká škála sportů pro sportovní nadšence – fotbalový a volejbalový tým, tenisové kurty, dlouhá cyklostezka vedoucí až do Velkých Karlovic, běžkařské tratě, lyžařské sjezdovky (1).

### **3.3.3 Kultura**

Kulturní dominantou města je zámek na Horním náměstí, který se stal už v roce 1964 sídlem Okresního vlastivědného muzea, dnes Muzea regionu Valašska. V zámku je místo jak pro stálé muzejní exponáty, tak pro pořádání krátkodobých výstav. Na zámku se také konají společenské akce, jako jsou divadla, koncerty nebo plesy. Vsetínský zámek je nejstarší dochovanou historickou budovou ve Vsetíně. Mezi další významné památky patří evangelický kostel Dolního a Horního sboru, barokní kostel Nanebevzetí Panny Marie nebo bývalý panský dvůr Maštaliska (1).

Kulturní dům je víceúčelová budova ve Vsetíně, která slouží jak ke kulturním a společenským akcím, tak k prodejním akcím, výstavám a mítinkům (1).

Město Vsetíně pořádá každý rok spoustu festivalů, mezi něž patří mezinárodní folklórní festival Vsetínský krpec, mezinárodní fotografická soutěž Interfotoklub Vsetín, Valašské záření, Guláš fest, vánoční, velikonoční jarmarky aj. (1).

### **3.3.4 Infrastruktura**

Přes Vsetín vede od Valašského Meziříčí železniční trať, která slouží jako hlavní tah, jež je hojně využíván jak pro soukromou, tak pro přepravní dopravu. Železniční trať překonává Beskydy a spojuje Česko se Slovenskem. Tato trať je důležitým dopravním

kanálem vedoucím do Velkých Karlovic. V centru Vsetína má železnice jednu hlavní stanici. Vlakovou přepravu zajišťují České dráhy a.s. (1), (9).

Mezi priority města patří v první řadě dokončení důležité spojnice Vsetína a Valašského Meziříčí – silnice I/57 a její napojení dálnice D48 Palačov a D49 Pozdřechov. To předpokládá dokončit a vybudovat 2. úsek silnice I/57 z Jablůnky na Bystřičku (kategorie S 22, 5/100), dále úseky Semetín – Ústí (kategorie S 22, 5/100), Ústí – Leskovec (kategorie S 24, 5/100), Valašská Polanka – Pozdřechov (kategorie S 24, 5/100), západní obchvat Valašského Meziříčí (kategorie S24, 5/100) a přeložku Podlesí – Bystřička (kategorie S 24, 5/80) (1), (9).

Ve Vsetíně je provozována síť městské autobusové dopravy, která má 11 linek a 3 dálkové linky. Městskou i regionální dopravu zajišťuje především místní dopravní společnost ČSAD Vsetín a. s (1), (9).

### **3.4 Realitní trh s nemovitými věcmi**

Především bytové jednotky z panelové nebo cihlové konstrukce tvoří realitní trh s nemovitými věcmi ve Vsetíně. Ze statistik vyplývá, že procento zastoupení panelových a cihlových domů je poměrně vyrovnané. Cihlové domy, jež mají pouze 4-5 pater, jsou charakteristické zejména tím, že nedisponují výtahem. Byty ve vyšších patrech těchto domů jsou hůře prodejné, jelikož jsou neatraktivní pro mladé páry, jež chtějí založit rodinu, ale také pro starší lidi. Výhodou bytů ve Vsetíně, je ale fakt, že téměř každý byt má svůj uzamykatelný sklep, sklepní kóji, balkón či lodžii (16).

Mezi nejvýznamnější a nejvíce vyhledávané oblasti ke koupi bytů patří místní části, které jsou v blízkosti centra. Jedná se především o:

- Trávníky mají veškerou občanskou vybavenost, disponující velkými sídlišti a hřišti pro děti. Také se zde nachází velký park, v němž najdeme mnoho zeleně, kterou ocení převážně pejskaři a rodiny s dětmi. Výhodou je výborná dostupnost MHD, nedaleká mateřská školka, základní škola, zdravotní středisko, obchod s potravinami, krytý bazén, koupaliště, tělocvična či minigolf (16).
- Další vyhledávanou oblastí jsou Rybníky, které od Trávníků dělí pouze železniční trať, jež je nevýhodou pro obě oblasti. Zejména z toho důvodu si tyto dvě části Vsetína mnoho lidí plete. Také na Rybníkách najdeme



pestrou občanskou vybavenost, jako je mateřská školka, Penny market, fitness centrum, nově zrekonstruované hřiště pro děti a mnoho zákoutí se zelení (16).

- Klidná oblast Hrbová je specifická tím, že se nachází v krátkém a poměrně prudkém kopci, ba dokonce zde nenalezneme mateřskou školku či základní školu. I přes mé nepochopení, je tato oblast velmi oblíbená, byty a domy se zde neprodávají, neboť jsou plně obsazeny (16).
- Vsetín je sice malé město, ale jako každé jiné je hlučné. Především byty ve středu centra jsou situovány tak, že okna směřují do centra, nebo k hlavním cestám. I přes úplnou občanskou vybavenost se domnívám, že tato oblast nepatří mezi hojně vyhledávané. V centru města nenalezneme základní školy, neboť jsou směřovány do jednotlivých částí obce (16).
- Centrem Vsetína nemyslíme úplný střed. Je to však oblast, která je poměrně hodně vyhledávaná, jelikož se situuje do sídlišť a disponuje plnou občanskou vybaveností (16).
- Oblast Rokytnice a Ohrada se sice nenachází v přímé blízkosti centra, ale vzdálenost mezi centrem a okrajovou částí je přijatelná. Řekla bych, že tyto okrajové části centra mají plnou občanskou vybavenost. Nechybí zde mateřská školka, základní škola, obchody, zdravotní středisko, ale i hřiště pro děti. Pokud chceme jít nakupovat, tak zavítáme na Ohradu, neboť právě zde nalezneme mnoho supermarketů (16).
- Luh patří mezi poměrně velké a táhlé oblasti Vsetína a dělí se na Luh I., Luh II. a Jasenice. S jistotou lze říci, že Luh I. můžeme řadit mezi vyhledávané oblasti, neboť hovoříme o okrajové části centra. To samé však neplatí pro Luh II. a Jasenice. Tyto oblasti jsou, i přes dobrou dostupnost MHD, poměrně hodně vzdálené od centra. Nachází se zde však mnoho továren, které zaměstnávají velké procento lidí (16).
- Podle mého názoru mezi nejméně vyhledávané oblasti patří Sychrov a Horní Jasenka. Je zde sice mnoho bytových jednotek, ale velkou nevýhodou těchto oblastí je, že se nacházejí v kopci a nedisponují

dostatkem parkovacích míst. Naopak velkou výhodou je plná občanská vybavenost – základní školy, mateřské školky, obchody s potravinami, dětská hřiště i zákoutí se zelení jsou naprostou samozřejmostí (16).

Vsetín řadíme mezi malá města, ale v každé oblasti (části) obce může najít základní občanskou vybavenost. Spoje MHD jezdí pravidelně a jsou rozmístěny, tak aby bylo občanům umožněno dostat se kamkoli – jak do centra, tak do okrajových částí či do méně dostupných částí. Není problém se dostat pěšky z bodu A do bodu B, neboť vzdálenosti mezi sebou nejsou příliš velké.

Osobní vlastnictví či družstevní vlastnictví nehraje významnou roli při prodeji bytu, neboť prodejní cena se nějak extra neliší. Byty v družstevním vlastnictví dosahují zůstatkové anuity maximálně do výše 30 000 Kč (16).

V tabulce č. 2 jsou rozepsány rozdíly mezi osobním a družstevním vlastnictvím

Tab. 1: Rozdíl mezi osobním a družstevním bytem. (17)

<b>Osobní byt</b>	<b>Družstevní byt</b>
Jste vlastníkem, vaše vlastnictví je zapsáno v katastru nemovitostí. S bytem tedy můžete nakládat libovolně.	Vlastníkem bytu je družstvo, jako jeho člen jste pouze nájemce bytu. Nakládání s bytem tak má svá omezení.
Byt můžete prodat bez jakýchkoli omezení.	Bez souhlasu družstva můžete převést členství v bytovém družstvu s právem na nájem bytu na dobu neurčitou.
Při prodeji dosáhnete vyšší cenu, kupující však platí daň z převodu nemovitosti (4 %).	Při převodu družstevního podílu se neplatí daň převodu z nemovitosti.
Byt můžete pronajímat bez jakýchkoli omezení.	K podnájmu potřebujete souhlasu družstva (především, pokud v bytě nebydlíte).
<b>Platby</b>	
Neplatíte nájem.	Platíte nájem.
- poplatky za služby, poplatky spojené se správou domu, příspěvek do fondu oprav, určené podle velikosti bytu a podílu na společných částech domu	- poplatky za služby, poplatky spojené se správou domu, příspěvek do fondu oprav, splátky anuit, výše je určena podle velikosti bytu
Platíte daň z nemovitosti.	Daň z nemovitosti platí družstvo.
<b>Opravy, rekonstrukce</b>	
Bez souhlasu třetí osoby můžete být vnitřně upravovat a rekonstruovat (samozřejmě musíte dodržet stavební a související předpisy).	I když rekonstruuje byt na vlastní náklady, potřebujete souhlas družstva.
<b>Ostatní</b>	
Velikost vašeho hlasu je dána velikostí bytu a podílu na společných částech domu.	Jako člen družstva máte jeden hlas.
Za dluhy společenství vlastníků ručíte v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech.	Družstvo zodpovídá za porušení svých závazků celým svým majetkem, tedy i „vaším“ bytem.

Důležitým faktorem při prodeji bytu je i fond oprav, avšak právě tento faktor si lidé mnohdy neuvědomují při koupi bytů. V některých domech je fond oprav příliš vysoký, což značně zvyšuje cenu užívání bytu. Může to zapříčinit několik faktorů:

- **Různé velikosti bytových domů** – v některých domech je například 23 bytů, jinde 40 nebo 72 bytů. Právě počet bytů v domě ovlivňuje výši poplatků do fondu oprav na opravu dveří, střechy, zateplení domu, opravu výtahu a další potřebné opravy včetně amortizace domu. Celková částka se rozpočítá mezi jednotlivé byty podle  $m^2$ . Do fondu oprav majitelé bytů přispívají podle velikosti bytu rozpočítané na  $m^2$  – za každý  $m^2$  přispívají určitou částku, které se snižuje a navyšuje podle potřebných oprav (16).
- **Financování** – záleží také na formě financování, jestli si majitelé bytů zvolí úvěr nebo napřed na opravy našetří a zaplatí z našetřených peněz. Pokud si bytová jednotka napřed našetří peníze a potom až provede rekonstrukci, platí provedené práce stávající vlastník bytu, ale pokud si bytová jednotka vezme úvěr a ten poté splácí, náklady ponese nový vlastník, který byt koupil, proto se zvyšují náklady na byt (16).
- **Opravy** – budoucí plánované opravy a údržby bytového domu (16).

#### 3.4.1 Přispívání na správu domu

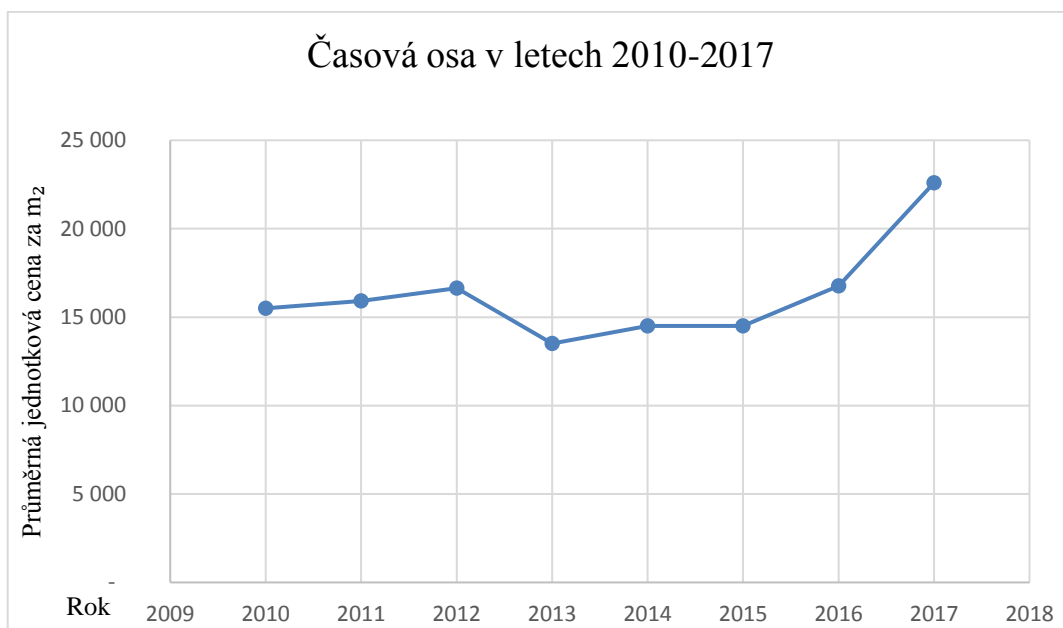
Laicky řečeno máme na mysli fond oprav a údržbu domu. Vlastník bytové jednotky je povinen přispívat na společné prostory domu i pozemky a také na společné opravy a údržbu bytové jednotky. Jednotliví vlastníci bytových jednotek skládají určitou finanční zálohu. Výši záloh si určí majitelé jednotek na společném shromáždění dopředu, tak aby byly pokryty potřebné náklady na údržbu domu pro následující měsíce a roky (14).

### **3.5 Časová osa realitního trhu v letech 2010–2017**

Grafu č. 3 zachycuje časovou osu na realitním trhu na Vsetínsku v letech 2010-2017. Z grafu můžeme vyčíst, že průměrná cena bytových jednotek v letech 2010-2011 mírně stoupá, naopak v roce 2012 mírně klesá. V následujících letech můžeme zaznamenat opět vzestup, který přetrvává i v roce 2015. Tento rok zaznamenává prudký nárůst cen, který přetrvává až dodnes. Tuto situaci ovlivňuje především nabídka a poptávka na realitním trhu (16).

Podle interních informací získaných z realitní kanceláře byly byty v letech 2010-2014 poměrně dlouho inzerovány. Časový interval od první inzerce, přes rezervaci až do následné koupě trval zhruba tři měsíce. Téměř každý byt se prodal za sníženou cenu, tedy za cenu nižší, než byla inzerovaná. Snížení v některých případech bylo až o 10 a více procent (16).

V roce 2015 došlo ke značnému nárůstu cen bytů, což mohla zapříčinit snížená úroková sazba. Hypoteční úvěr nebyl pro mnoho lidí zas tak drahý, tudíž mnoho lidí využilo této situace. Dá se říci, že se nabídka rovnala poptávce. Lidé nakupovali za ceny, které byly nabízeny prodávajícím. Jelikož přetrvávala nízká úroková sazba, lidé se nebáli kupovat dražší byt, protože náklady nebyly až tak vysoké. To vedlo ke zvýšení poptávky, a tudíž ke zvýšení cen nemovitých věcí. Toto snížení úrokových sazeb vedlo k nárůstu poptávky po bytech. V letech 2015–2017 se byty prodávaly téměř hned, jakmile byly zveřejněny v inzerci, poté se rezervovaly maximálně do měsíce a následně se odkoupily. Zvýšení poptávky po bytech vedlo ke zvýšení cen bytů. Nyní je situace taková, že ceny bytů jsou už tak vysoké, že poptávka po nich stagnuje (16).



*Graf 1: Časová osa průměrných cen v letech 2010-2017. (16)*

## 4 VYBRANÉ BYTOVÉ JEDNOTEKY

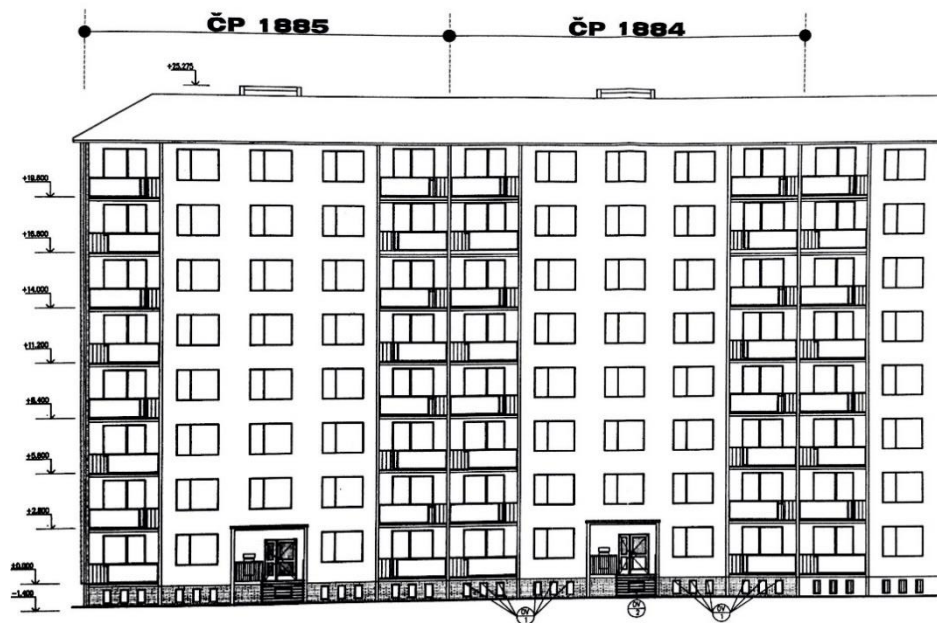
Pro porovnání jsem si vybrala dvě odlišné bytové jednotky – jednu z panelové konstrukce a druhou z cihlové konstrukce. Tyto bytové jednotky mají odlišné i další parametry a dispozice.



Obr. 9: Mapa vybraných bytových jednotek ve městě. (4)

### 4.1 Bytová jednotka č. 1 (panel)

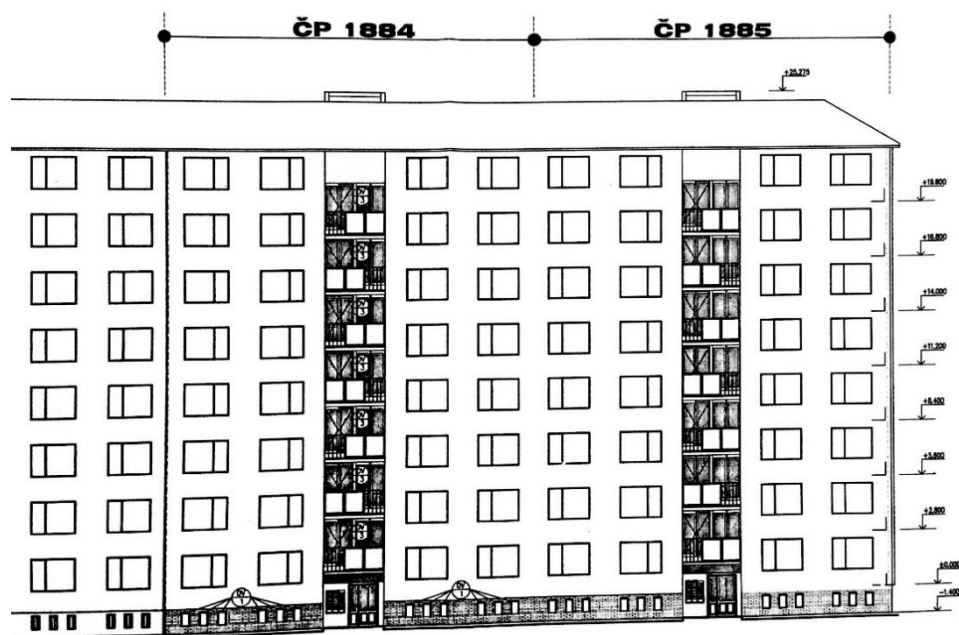
Na obrázku číslo 9 je zachycena přední strana bytové jednotky, orientovaná na jihovýchod. Je zde situována i bytová lodžie. Zastřešen je nejen přední vchod, ale také schodiště k hlavním dveřím. Přední strana bytu je směřována k hlavní cestě a k nadejzdu vedoucímu nad centrem Vsetína. Tato oblast není příliš klidná a obyvatelům může vadit hlučný provoz auto jedoucích po nadejzdu. Zhruba 150 m od bytové jednotky se nachází vlakový přejezd, vedoucí k hlavní stanici v centru města (7).



*Obr. 11: Zadní strana bytové jednotky. (7)*

V mé diplomové práci se zaměřím na bytový dům, který se nachází v centru města na ulici Štěpánská, číslo popisné 1884, oblast Rybníky. Bytový dům je umístěn na parcele č. 3482 v katastrální území Vsetín. Objekt je situován na rovném terénu. Jedná se o původní panelový dům konstrukčního typu T 06 B, kde je 23 bytových jednotek. Stavba je podsklepená (1.PP) s osmi nadzemními podlažími (1.NP – 8.NP), kde 1.NP je přízemí. V 1.PP je technický suterén – sklepní kóje, sušárna, společenská místnost, technická místnost. V 1. NP jsou 2 byty. Ve 2. NP – 8. NP jsou tři byty na podlaží. Vstup do bytového domu je v 1. NP. Budova je zateplena, v roce 2006 byly vyměněny plastová okna a dům byl zastřešen novou valbovou střechou a také zateplen. V roce 2011 byla provedena výměna výtahu na elektrický, trakční, osobní, průchozí výtah. Bytová jednotka se nachází v 7. NP o celkové výměře  $74,3 \text{ m}^2$ , bytovou jednotku tvoří 3 pokoje (3 600 x 3 600 mm, 3 600 x 4 900 mm, 3 600 x 5 900 mm), kuchyň (3 600 x 2 800 mm), předsíň (3 600 x 2 350 mm), koupelna (850 x 1500 + 1 950 x 2 000), WC (1 000 x 1 950 mm), lodžie (3 600 x 1 150 mm) a sklep (1 350 x 1 350 mm). Bytová jednotka je zrekonstruována v roce 2002. Součástí jednotky jsou veškeré její vnitřní instalace (potrubní rozvody teplé a studené vody, plynu, ústředního topení, odpady, elektroinstalace). Byt je ohraničen vstupními dveřmi (7).



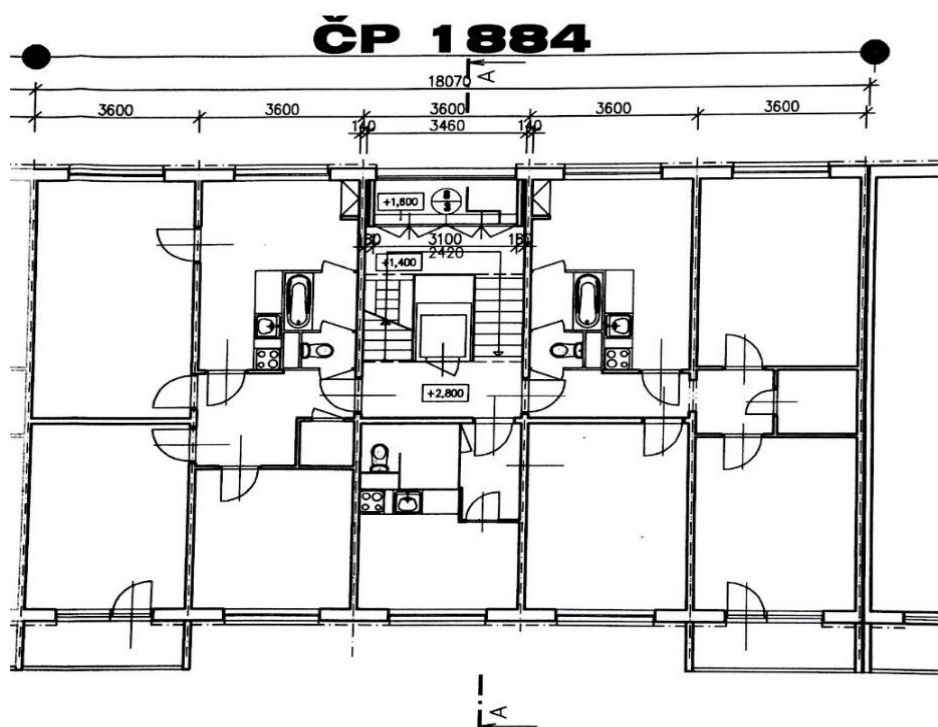


*Obr. 10: Přední strana bytové jednotky. (7)*

Na obrázku číslo 10 je bytová jednotka, která je ze zadní strany orientovaná na severozápad. Z této strany vidíme navíc lodžie, které slouží pro obyvatele celého domu. Jsou určeny převážně pro bytové jednotky, které nemají vlastní lodžii, jako jsou 1+1. Z této strany je objekt orientován do klidnější části sídliště, kde je moderní dětské hřiště na parcele č. 3485/1. V této části se nacházejí i venkovní poštovní schránky (7).

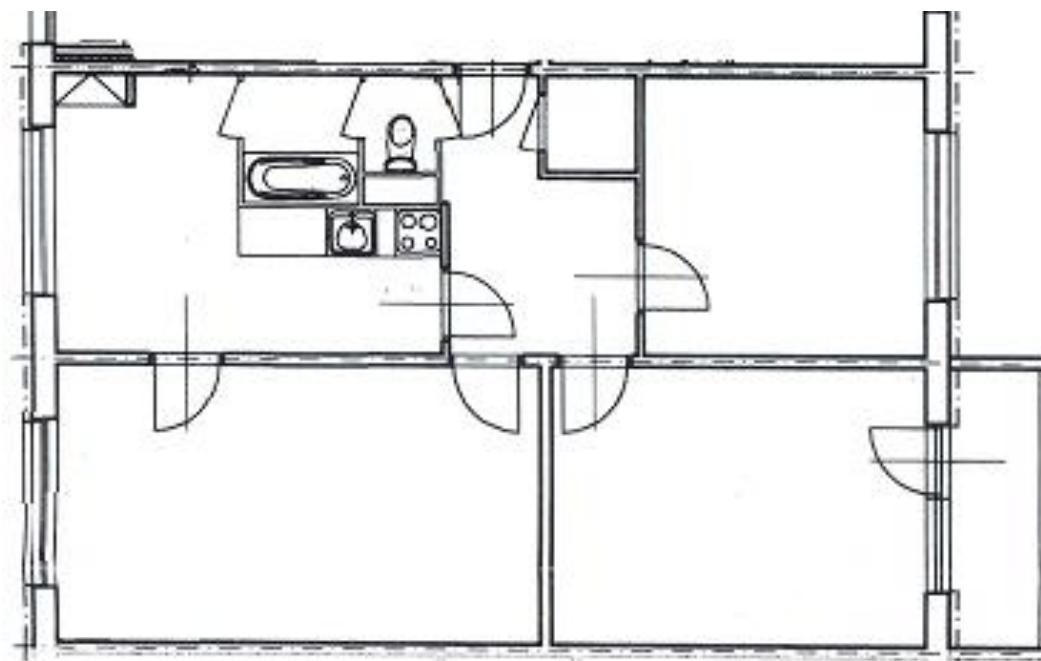
Byt je situován tak, že ihned před bytovou jednotkou nalezneme dostatek parkovacích míst. Výhodou je velmi dobrá dostupnost do městě – hned vedle objektu je zastávka MHD. V přímé blízkosti je umístěn supermarket, restaurační zařízení, sportovní středisko a cca 200 m od objektu nalezneme zimní stadión. Bytová jednota se nachází ihned u hlavních silnic, které jsou hlavními tahy do Valašského Meziříčí (silnice I. třídy I/5) a do Vizovic (silnice I. třídy I/69) (1), (6).

Na obrázku číslo 12 můžeme vidět typické schéma jednotlivých podlaží – od 2. NP do 8.NP. V každém poschodí se nacházejí tři byty o velikosti 1+1, 3+1 a 3+1 a v meziposchodí lodžie. Byty 3+1 jsou téměř stejně prostorově řešené a mají stejnou výměru.



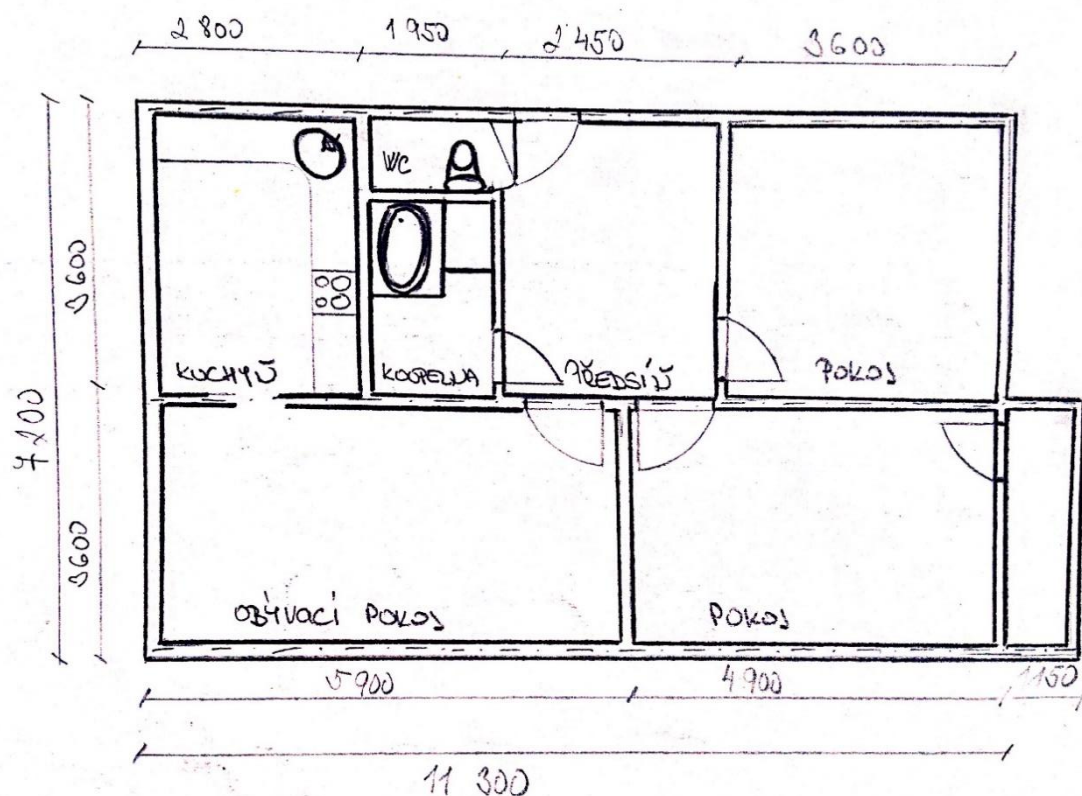
Obr. 12: Schéma patra bytové jednotky. (7)

Na obrázcích č. 13 je zachycen byt před rekonstrukcí v původním stavu a na obrázků č. 14 byt po rekonstrukci, kde můžeme vidět změnu prostoru kuchyně, koupelny a chodby.



*Obr. 13: Byt před rekonstrukcí. (7)*

Na obrázku číslo 14 vidíme schéma bytu po rekonstrukci v roce 2002, kde byl změněn výměr a poloha kuchyně, WC a koupelny. Součástí rekonstrukce bylo vybourání šatny a rozšíření předsíně. Částečně vyřízla nosná stěna mezi kuchyní a obývacím pokojem umožnila zajistit otevřený prostor. Bylo odstraněno umakartové jádro, které nahradilo jádro vyzdžené. Rekonstrukce kuchyně umožnila zavedení spotřebičů na elektrinu. Právě proto byla v bytě vybudována zcela nová elektřina (6).

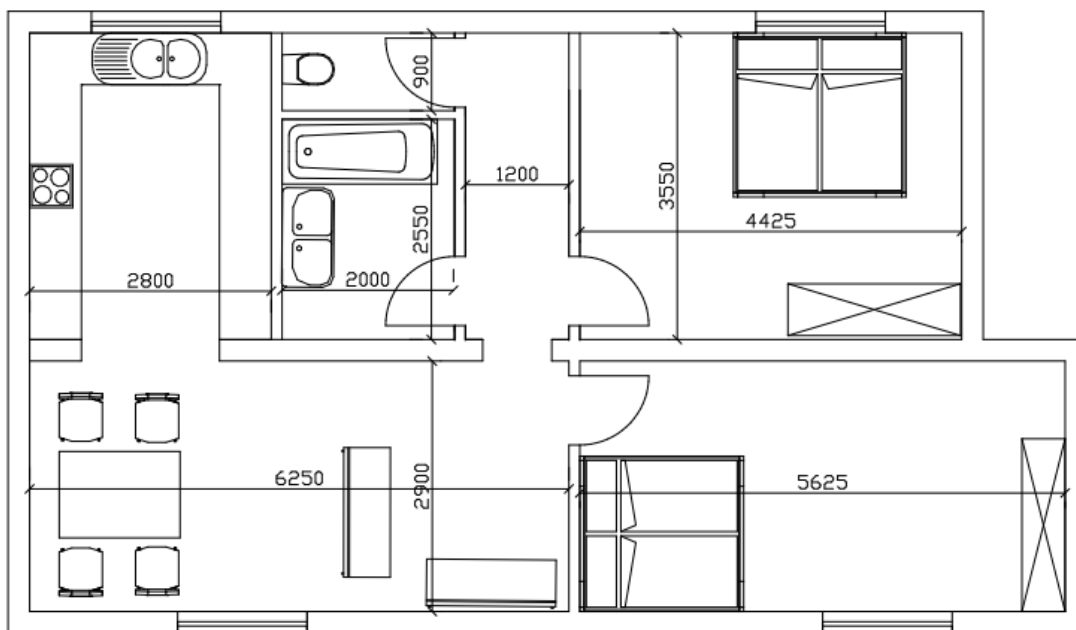


Obr. 14: Byt po rekonstrukci. (Vlastní obrázek)

## 4.2 Bytová jednotka č. 2 (cihla)

Bytová jednotka se nachází v bytové jednotce s parcelním číslem 1328/13 v územním katastru nemovitosti ve Vsetíně. Bytový dům se nachází na adrese Tyršova s číslem popisným 1328 ve Vsetíně, na pozemku s parcelním číslem 2923 a s podílem 789/15769 na společných částech budovy a pozemku. Byt má dispoziční řešení 3+kk. Bytový dům je zděný, nalezneme zde železobetonové schodiště, valbovou střechu a plastová okna. Dům je velmi udržovaný, v roce 2013 byla provedena revitalizace. V domě se nachází 26 bytových jednotek. Bytová jednotka je situována v 1.NP ze 4.NP. Přístup je po veřejné komunikaci, která je v majetku Vsetína. Bytové jádro je vyzděné, koupelna umyvadlem a vanou, se samostatným WC. Byt se nachází v záplavové oblasti v zóně 2. Byt je v výborném stavu, v roce 2017 byla provedena kompletní rekonstrukce a revitalizace. Celková výměra bytu je 75, 15 m<sup>2</sup>, na níž se rozprostírají 3 pokoje (6 250 x 2 900 mm, 5 625 x 2 900 mm, 4 425 x 3 550 mm), koupelna (2 000 x 2 550 mm), WC (2 000 x 900 mm, chodba a předstíň (1 200 x 3 550 mm),

kuchyňský kout ( 2 800 x 3 450 mm) a sklep v 1.PP o velikosti 4, 07  $m^2$ . Byt nemá ani lodžii ani balkón (19).



*Obr. 15: Půdorys bytové jednotky č. 2. (19)*

## 5 OCEŇOVÁNÍ VYBRANÝMI METODAMI

V prvním kroku naleznete databázi obdobných bytů z realitního trhu, které jsou porovnatelné s oceňovanou nemovitostí. Mezi nejvíce vyhledávané oblasti patří oblasti v blízkosti centra města, naopak oblasti v okrajových částech jsou méně lukrativní, a to i přes fakt, že město není příliš velké. Nejméně prodávané bytové jednotky jsou v oblasti Sychrova, jež je situován v kopci a disponuje špatnými parkovacími možnostmi. Oblast Jasenice a Horní Jasenka nepatří mezi příliš žádané lokality, neboť je zde špatná dostupnost MHD a minimální občanská vybavenost. Mezi nejvíce žádané oblasti můžeme zahrnout Trávníky, Rybníky, Hrbová, které jsou kousek od centra, ale jsou to klidné oblasti města.

Dalším důležitým kritériem pro oceňování nemovitostí je přispívání na správu domu. Toto kritérium je však těžko zjistitelné u jednotlivých nemovitostí, neboť každý dům má jinou finanční zálohu. Na tento fakt se velmi často zapomíná. Mnohdy může přispívání na správu domu zvýšit náklady na bydlení, proto je vhodnější najít bytový dům, jehož rekonstrukci už zaplatilo společenství vlastníků. Byt je sice dražší, ale jsme ušetřeni od měsíčních poplatků.

Důležitým faktorem je i občanská vybavenost části obce, tedy dostupnost škol, mateřských školek, práce, kultury, dětských hřišť, veřejné dopravy a obchodů.

Dopravní dostupnost jak dálkových, tak místních linek také výrazně ovlivňuje hodnotu bytové jednotky. Více jsou žádané bytové jednotky, v jejichž blízkosti je zastávka veřejné dopravy. Tento fakt ocení především obyvatelé, kteří nevlastní automobil.

Dalším faktorem ovlivňujícím oceňování nemovitosti je předpoklad, že bytový dům má k dispozici výtah a záleží také na tom, v jakém patře se pořizovaný byt nachází. Nejlevnější byty jsou v přízemí.

Čím je byt větší, tím klesá jeho průměrná cena za metr čtvereční, avšak konečná cena stále stoupá. Dispozice bytu se ne vždy dají dobře předělat. Cenu bytu snižuje také to, když jsou pokoje průchozí, zejména pokud se jedná o ložnici nebo dětský pokoj. Mírně snižuje cenu i koupelna spojená se záchodem.

Pro mnoho lidí je důležitá i orientace bytu. Studenější a tmavší byty, orientované na sever jsou levnější. Orientace na východ je více žádaná, neboť sluneční paprsky svítí do oken již brzkých ranních hodin, tudíž byt je světlý a teplý. Také orientace na západ je velmi oblíbená, neboť slunce prosvítí byt v odpoledních hodinách.

Pro kupujícího je důležitý i stav bytu. Myslíme tím především to, jestli je byt původní, před rekonstrukcí, po rekonstrukci nebo zda byly v bytě provedeny alespoň drobné opravy a údržby. Pokud hodláme ušetřit a chceme si byt udělat podle svých představ, volíme koupi bytu v původním stavu. Mezi nákladnější investice patří byt po rekonstrukci nebo částečně zrekonstruovaný byt.

Na oceňování bytové jednotky má také vliv to, jestli je součástí bytu např. balkón, lodžie, terasa, garážové stání či sklep. Prostě vše, co tvoří příslušenství bytu, za které se platí navíc.

## **5.1 Oceňování bytové jednotky podle metody oceňovacího předpisu**

Metoda oceňovacího předpisu podle vyhlášky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), podle následujících příloh a § 38 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů.

### **1. Index konstrukce a vybavení bytů – tabulka č. 1 přílohy č. 27**

$s = 1 + 0,005 \cdot y$ , kde

s ... stavebně-technický stav,

y ... stáří stavby v letech,

1 a 0,005 ... konstanty,

$I_v = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) \times V_{10}$ , kde

$V_i$  ... hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu konstrukce vybaveností z tabulky č. 2 přílohy č. 27 k této vyhlášce.

$ZCU = ZC \cdot I_v$ , kde

ZUC ... základní cena upravena v Kč za  $m^2$  podlahové plochy bytu,

ZC ... základní cena v Kč za  $m^2$  podle přílohy č. 27 tabulky č. 1 k této vyhlášce,

$I_v$  ... index konstrukce a vybavení

## 2. Index trhu s nemovitými věcmi – tabulka č. 1 přílohy č. 3

## 3. Index polohy – tabulka č. 1 přílohy č. 3

Celková cena určena porovnávacím způsobem v Kč se určí podle vzorce:

$$CB_p = PP \times ZCU \times I_T \times I_p, \text{ kde}$$

PP ... podlahová plocha v  $m^2$ ,

ZCU ... základní cena upravená za  $m^2$  v Kč,

$I_T$  ... index trhu,

$I_p$  ... index polohy pozemku.

### 5.1.1 Bytová jednotka č. 1 (panel)

Katastrální území:	Vsetín (okres Vsetín) 786764
Základní cena podle přílohy č. 27:	14 518 Kč/ $m^2$
Stáří stavby:	43
Koeficient pro stáří:	0,785
Podlahová plocha bytu PP:	74,3 $m^2$



Tab. 2: Index konstrukce a vybavení bytu. (18)

Znak		Kvalitativní pásma		
$V_i$	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota $V_i$
1.	Typ stavby	III.	Budova – panelová, zateplená	0
2.	Společné části domu	II.	Kolárna, kočárkárna, sušárna	0
3.	Příslušenství domu	II.	Bez dopadu na cenu bytu	0
4.	Umístění bytu v domě	II.	Ostatní podlaží nevyjmenované	0
5.	Orientace obyt. Místností ke světovým stranám	III.	Ostatní světové strany s výhledem	0,03
6.	Základní příslušenství bytu	II.	Příslušenství úplné – standartní provedení	0
7.	Další vybavení bytu a prostory užívání spolu s bytem	III.	Standartní vybavení – balkón nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep)	0
8.	Vytápění bytu	III.	Ústřední vytápění	0
9.	Kritérium jinde neuvedené	III.	bez vlivu na cenu	0
10.	Stavebně-technický stav	II.	Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	1,00*
Index konstrukce a vybavení: $I_v = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) \times V_{10}$				

\*Hodnota kvalitativního pásma se násobí koeficientem s, který se vypočte podle vzorce:

$$s = 0,785$$

$$I_v = (1 + 0,05) \times 1 \times 0,785 = 0,809$$

$$ZCU = 14\,518 \times 0,809 = 11\,745 \text{ Kč/m}^2$$

Tab. 3: Index trhu s nemovitými věcmi. (18)

Znak		Kvalitativní pásma		
$P_i$	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota
1.	Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi	II.	Nabídka odpovídá poptávce	0
2.	Vlastnické vztahy	V.	Jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0
3.	Změny v okolí	II.	Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0
4.	Vliv právních vztahů na prodejnost	II.	Bez vlivu	0
5.	Ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0
6.	Povodňové riziko	IV.	Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1
7.	Hospodářsko-správní význam obce	III.	Obce s počtem nad 5 tisíc	1
8.	Poloha obce	IV.	Obec vzdálená od hranic území vyjmenované obce	1, 02
9.	Občanská vybavenost obce	III.	Komplexní vybavenost	1, 05
Index trhu: $I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times (1 + \sum_{i=1}^5 P_i)$				

$$I_T = 1,071 \times 1 = 1,071$$

Tab. 4: Index polohy. (18)

Znak		Kvalitativní pásma		
$P_i$	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota
1.	Druh a účel využití stavby	I.	Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1
2.	Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I.	Rezidenční zástavba	0, 04
3.	Poloha pozemku v obci	I.	Střed obce – centrum obce	0, 03
4.	Možnosti napojení pozemku na inženýrské sítě, kterou jsou v obě	I.	Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0
5.	Občanská vybavenost v okolí pozemku	I.	V okolí nemovitosti věci je dostupná občanská vybavenost obce	0
6.	Dopravní dostupnost k pozemku	VI.	Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	0
7.	Osobní hromadná doprava	IV.	Zastávka do 200 m včetně MHD – dobrá dostupnost centra města	0, 01
8.	Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti	II.	Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku	0
9.	Obyvatelstvo	II.	Bez problémové okolí	0
10.	Nezaměstnanost	II.	Průměrná nezaměstnanost	0
11.	Vlivy ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0
Index polohy: $I_p = P_1 \times (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i)$				

$$I_p = 1 * (1 + 0, 08) = 1, 08$$

Cena bytu:

$$CB_p = 74, 3 * 11\,745 * 1, 071 * 1, 08 = \underline{1\,009\,381 \text{ Kč}}$$

Cena pozemku:

Základní cena stavebního pozemku u vyjmenované obce Vsetín je stanovena na 934 Kč/  $m^2$ , velikost pozemku 230  $m^2$ , spoluvlastnický podíl 743/ 13 020.

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$$934 * 230 = 214\,820 \text{ Kč}$$

$$214\,820 * 743 / 13\,020 = \underline{12\,259 \text{ Kč}}$$

Výsledná cena:

$$CB_P + \text{cena pozemku} = 1\,009\,381 + 12\,259 = \underline{1\,021\,640 \text{ Kč}}$$

### 5.1.2 Bytová jednotka č. 2 – (cihla)

Katastrální území:	Vsetín (okres Vsetín) 786764
Základní cena podle přílohy č. 27:	14 518 Kč/m <sup>2</sup>
Stáří stavby:	76
Koeficient pro stáří:	0,62
Podlahová plocha bytu PP:	75,15 m <sup>2</sup>

Tab. 5: Index konstrukce a vybavení bytů. (18)

Znak		Kvalitativní pásma		
$V_i$	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota $V_i$
1.	Typ stavby	IV.	Budova – zděná	0,1
2.	Společné části domu	II.	Kolárna, kočárkárna, sušárna	0
3.	Příslušenství domu	II.	Bez dopadu na cenu bytu	0
4.	Umístění bytu v domě	I.	1.PP nebo 5.NP a vyšší bez výtahu	-0,05
5.	Orientace obyt. Místností ke světovým stranám	III.	Ostatní světové strany s výhledem	0,03
6.	Základní příslušenství bytu	II.	Příslušenství úplné – standardní provedení	0
7.	Další vybavení bytu a prostory užívání spolu s bytem	II.	Standardní vybavení – balkón nebo lodžie nebo komora nebo sklepní koje (sklep)	-0,01
8.	Vytápění bytu	III.	Ústřední vytápění	0
9.	Kritérium jinde neuvedené	III.	bez vlivu na cenu	0
10.	Stavebně-technický stav	II.	Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	1,00*
Index konstrukce a vybavení:		$I_v = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) \times V_{10}$		

\*Hodnota kvalitativního pásma se násobí koeficientem s, který se vypočte podle vzorce:

$$s = 0,62$$

$$I_v = (1 + 0,05) * 1 * 0,62 = 0,663$$

$$ZCU = 14\,518 * 0,694 = 10\,075 \text{ Kč/m}^2$$

Tab. 6: Index trhu s nemovitými věcmi. (18)

Znak		Kvalitativní pásma		
$P_i$	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota
1.	Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi	II.	Nabídka odpovídá poptávce	0
2.	Vlastnické vztahy	V.	Jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0
3.	Změny v okolí	II.	Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0
4.	Vliv právních vztahů na prodejnost	II.	Bez vlivu	0
5.	Ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0
6.	Povodňové riziko	IV.	Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1
7.	Hospodářsko-správní význam obce	III.	Obce s počtem nad 5 tisíc	1
8.	Poloha obce	IV.	Obec vzdálená od hranic území vyjmenované obce	1,02
9.	Občanská vybavenost obce	III.	Komplexní vybavenost	1,05
Index trhu: $I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times (1 + \sum_{i=1}^5 P_i)$				

$$I_T = 1,071 * 1 = 1,071$$

Tab. 7: Index polohy. (18)

Znak		Kvalitativní pásma		
$P_i$	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota
1.	Druh a účel využití stavby	I.	Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1
2.	Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I.	Rezidenční zástavba	0, 04
3.	Poloha pozemku v obci	I.	Střed obce – centrum obce	0, 03
4.	Možnosti napojení pozemku na inženýrské sítě, kterou jsou v obě	I.	Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0
5.	Občanská vybavenost v okolí pozemku	I.	V okolí nemovitosti věci je dostupná občanská vybavenost obce	0
6.	Dopravní dostupnost k pozemku	VI.	Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	0
7.	Osobní hromadná doprava	IV.	MHD – centrum obce	0, 03
8.	Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti	II.	Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku	0
9.	Obyvatelstvo	II.	Bez problémové okolí	0
10.	Nezaměstnanost	II.	Průměrná nezaměstnanost	0
11.	Vlivy ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0
<b>Index polohy:</b> $I_p = P_1 \times (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i)$				

$$I_p = 1 * (1 + 1, 1) = 1, 1$$

Cena bytu:

$$CB_p = 75, 15 * 10\,075 * 1, 071 * 1, 1 = \underline{891\,982 \text{ Kč}}$$

Cena pozemku:

Základní cena stavebního pozemku u vyjmenované obce Vsetín je stanovena na 934 Kč/  $m^2$ , velikost pozemku 556  $m^2$ , spoluvlastnický podíl 789/ 15 769.

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$$934 * 556 = 519\,304 \text{ Kč}$$

$$519\,304 * 789 / 15\,769 = \underline{25\,983\text{Kč}}$$

Výsledná cena:

$$CB_p + \text{cena pozemku} = 891\,982 + 25\,983 = \underline{\underline{917\,965\text{ Kč}}}$$

## 5.2 Metoda přímého porovnání

Pro sestavení databáze nemovitostí byly použity inzerované, srovnatelné bytové jednotky z webových stránek realitních kanceláří. V dané lokalitě se podařilo najít 36 srovnatelných bytů k porovnání. Dispozice posuzovaných bytů jsou 2+1, 2+kk, 3+1, 3+kk, hlavním kritériem byla velikost bytu v  $m^2$ . Vybrané byty byly upraveny pomocí koeficientu.

1. Koeficient redukce na pramen ceny ( $K_{CR}$ ) ve výši 0, 97.
2. K1 – posouzení lokality bytové jednotky. Všechny bytové jednotky se nacházejí ve Vsetíně, a budou rozděleny podle jednotlivých částí. Obě vybrané bytové jednotky se nacházejí v blízkosti centra, avšak bytová jedna č. 2 je přímo v centru. Rozdělení do hlavních lokalit: centrum města (v rozmezích 0, 98–1, 03), konec Trávníků a Rybníků (0, 95), Rokytnice (0, 9), Luh (v rozmezí 0,8 – 0,95), Sychrov (0, 8), Ohrada (0,9).
3. K2 – výměra bytové jednotky v  $m^2$ . Bude v mezích 0,96 - 1,04. Dispozice posuzovaných bytů jsou 2+1, 2+kk, 3+1, 3+kk, hlavním kritériem byla velikost bytu v  $m^2$ . Vybrané bytové jednotky jsou o výměře od 60  $m^2$  do 85  $m^2$  a rozděleny do škály:
  - 60–65 => 0, 96
  - 65-70 => 0,98
  - 70-75 => 1, 00
  - 75-80 => 1, 02
  - 80-85 => 1, 04.
4. K3 – zda vybraná bytová jednotka má lodžii, balkón nebo nemá toto příslušenství. Oceňovaná bytová jednotka č. 1 má lodžii, ale bytová jednotka č. 2 je bez tohoto příslušenství. Tudiž pro bytovou jednotku č. 1 budou kritéria: lodžie (1, 00), balkón (0,98), bez příslušenství (0, 95) a pro bytovou

jednotku č. 2 budou kritéria: lodžie (1, 05), balkón (1, 03), bez příslušenství (1,00).

5. K4 – bude posuzováno, jestli bytová jednotka má vlastní sklep, sklepní kóji nebo je bez tohoto příslušenství. Pokud má sklep bude koeficient (1, 00), sklepní kóje (1, 01), v opačném případě (0, 95).
6. K5 – koeficient parkování, pokud k bytové jednotce náleží garáž (1, 1), vhodnost parkování zohledněno koeficientem (0,95 – 1, 00).
7. K6 – umístění bytové jednotky podle jejího patra, v kterém se nachází. S výtahem: 1.NP (0,97), ostatní patra (1, 00). Bez výtahu 1. NP (1,00), 2. NP (0, 98), 3. NP a vyšší (0, 95).
8. K7 – koeficient podle stavu bytu. Původní stav – před rekonstrukcí (0, 7), dobrý stav (0, 85), po rekonstrukci (1, 00), novostavba (1, 2).

### 5.2.1 Grubbsův test

Testujeme nulovou hypotézu, že se testované extrémy neliší významně od ostatních hodnot souboru. Pokud je některá z extrémních hodnot vyloučena, získáme nový soubor, který má jiné rozpětí, takže je třeba provést testování opakovaně a postupně vyloučit všechny odlehlé hodnoty (11).



Tab. 8: Grubbsův test

Poř.č.	Cena z databáze	Kritické hodnoty $T_{1\alpha} = T_{n\alpha}$ pro Grubbsův test		Číselné charakteristiky	
		Sloupec	1	Průměr	1 602 544,44
1	1 160 000	n	$T_{\alpha}$ [0,95]	Výběrová směrodatná odchylka	281 932,14
2	1 200 000	3	1,150	$X_{\min}$	1 160 000,00
3	1 200 000	4	1,469	$X_{\max}$	2 270 000,00
4	1 220 000	5	1,673	$T_{\min}$	1,5697
5	1 250 000	6	1,822	$T_{\max}$	2,3674
6	1 299 000	7	1,938	Počet prvků n	36
7	1 300 000	8	2,031	Testová kritéria	
8	1 300 000	9	2,109	1. posouzení:	$T_{\min}, T_{\max}$ 1 Sloupec
9	1 350 000	10	2,177		
10	1 350 000	11	2,235	Test $H_0: T_{\min} \geq T_{\alpha n} ?$	1,5697 neplatí
11	1 400 000	12	2,287	Test $H_0: T_{\max} \geq T_{\alpha n} ?$	2,3674 neplatí
12	1 430 000	13	2,331		
13	1 450 000	14	2,371		
14	1 460 000	15	2,408		
15	1 573 000	16	2,443		
16	1 590 000	17	2,475		
17	1 590 000	18	2,504		
18	1 620 000	19	2,531		
19	1 660 000	20	2,557		
20	1 690 000	21	2,580		
21	1 699 000	22	2,603		
22	1 699 000	23	2,624		
23	1 700 000	24	2,644		
24	1 700 000	25	2,662		
25	1 730 000	26	2,684		
26	1 749 000	27	2,705		
27	1 750 000	28	2,725		
28	1 750 000	29	2,746		
29	1 815 000	30	2,766		
30	1 835 000	31	2,787		
31	1 850 000	32	2,807		
32	1 890 000	33	2,828		
33	1 900 000	34	2,848		
34	2 072 600	35	2,869		
35	2 190 000	36	2,889		
36	2 270 000				

### 5.2.2 Bytová jednotka č. 1 (panel)

Tab. 9: Přímé porovnání bytové jednoty č. 1 (panel)

Č.	Cena požadovaná, resp. zaplacená	K <sub>CR</sub>	Cena po redukcí na pramen ceny	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	IO  $K1 \times \dots \times K7$	Cena oceňovaného objektu odvozená
	Kč		Kč									Kč
1	1 620	0,98	1 588	0,90	1,00	1,00	1,00	0,98	1,00	0,97	0,86	1 856
2	1 220	0,98	1 196	0,80	0,96	0,98	1,00	0,95	0,95	1,00	0,68	1 760
3	1 749	0,98	1 714	0,80	1,00	1,00	1,00	0,95	1,00	1,10	0,84	2 050
4	1 850	0,98	1 813	0,92	0,96	1,00	1,00	0,98	0,97	1,00	0,84	2 159
5	1 890	0,98	1 852	0,80	1,00	1,00	1,00	0,95	1,00	1,10	0,84	2 216
6	1 699	0,98	1 665	0,85	1,00	1,00	1,00	0,98	0,97	1,00	0,81	2 061
7	2 072	0,98	2 031	1,03	1,00	1,00	1,00	0,95	1,00	1,00	0,98	2 075
8	1 573	0,98	1 542	0,80	1,00	1,00	1,02	0,95	1,00	0,98	0,76	2 029
9	1 835	0,98	1 798	0,90	0,96	1,00	1,02	0,98	1,00	1,00	0,86	2 082
10	1 660	0,98	1 627	0,95	0,96	0,98	1,00	1,00	1,00	0,85	0,76	2 141
11	1 200	0,98	1 176	1,00	0,96	0,98	0,95	0,98	0,97	0,85	0,72	1 628
12	1 300	0,98	1 274	0,98	1,00	0,95	1,02	1,00	0,95	0,70	0,63	2 017
13	1 699	0,98	1 665	0,85	1,00	0,98	1,00	0,98	0,97	1,00	0,79	2 103
14	1 350	0,98	1 323	0,80	1,00	1,00	1,00	0,95	1,00	0,85	0,65	2 048
15	1 700	0,98	1 666	1,00	1,06	1,00	1,00	0,98	0,95	1,00	0,99	1 688
16	1 400	0,98	1 372	0,90	0,96	1,00	1,00	0,98	1,00	0,85	0,72	1 906
17	1 300	0,98	1 274	0,90	0,96	1,00	1,00	0,98	1,00	0,85	0,72	1 770
18	1 700	0,98	1 666	0,90	1,00	0,98	1,00	0,98	0,97	0,85	0,71	2 338
19	1 750	0,98	1 715	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1 715
20	1 350	0,98	1 323	0,80	1,00	1,00	1,00	0,95	1,00	0,90	0,68	1 934
21	1 750	0,98	1 715	0,80	0,98	0,98	1,00	0,95	0,95	1,00	0,69	2 473
22	1 430	0,98	1 401	0,97	0,96	0,98	1,00	1,00	1,00	0,70	0,64	2 194
23	1 160	0,98	1 137	1,00	0,96	0,95	1,00	0,98	1,00	0,70	0,63	1 817
24	1 460	0,98	1 431	0,90	1,00	0,98	1,10	1,10	1,00	0,70	0,75	1 915
25	1 200	0,98	1 176	1,00	0,96	0,98	1,00	0,98	1,00	0,70	0,65	1 822
26	2 270	0,98	2 225	0,80	1,00	0,98	1,02	1,05	0,97	1,20	0,98	2 276
27	1 590	0,98	1 558	0,90	1,00	1,00	1,02	0,98	0,97	0,98	0,86	1 822
28	1 590	0,98	1 558	0,90	0,96	1,00	1,00	0,98	1,00	0,70	0,59	2 629
29	1 450	0,98	1 421	0,95	1,00	1,00	1,02	1,00	1,00	0,85	0,82	1 725
30	1 250	0,98	1 225	1,00	0,96	0,95	1,02	0,98	0,97	0,70	0,62	1 979
31	1 815	0,98	1 779	1,00	0,96	1,00	1,00	1,00	0,97	1,10	1,02	1 736
32	1 900	0,98	1 862	1,00	1,02	0,95	1,00	0,98	0,95	0,70	0,63	2 949
33	1 299	0,98	1 273	0,80	1,00	1,00	1,02	0,95	1,00	0,85	0,66	1 932
34	1 730	0,98	1 695	0,95	1,02	1,00	1,02	0,95	1,00	0,70	0,66	2 579
35	1 690	0,98	1 656	1,00	1,04	0,95	1,00	0,98	0,97	0,70	0,66	2 519
36	2 190	0,98	2 146	1,03	1,00	1,00	1,00	0,98	1,00	1,00	1,01	2 126
Celkem průměr											Kč	2 058
Minimum											Kč	1 628
Maximum											Kč	2 949
Variační koeficient											0,14	
Směrodatná výběrová odchylka											297	

$K_{CR}$	Koeficient redukce na pramen ceny
K1	Koeficient úpravy na polohu
K2	Koeficient úpravy na velikost bytu
K3	Koeficient úpravy na příslušenství balkón/lodžie
K4	Koeficient úpravy na příslušenství sklep/sklepní kóje
K5	Koeficient úpravy na parkování (stání)
K6	Koeficient úpravy na patro (výtah)
K7	Koeficient úpravy na technický stav
Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: $K_{CR} = 1,00$ , u inzerce přiměřeně nižší	
$IO$	Index odlišnosti $IO = (K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6 \times K7)$

Průměrná cena stanovená přímou metodou je stanovena na 2 058 000 Kč. Tento byt v panelovém domě se nachází v blízkosti centra, v 6. patře s výtahem. Byt také prošel rekonstrukcí. Bytová jednotka je zateplená, s novým výtahem a střechu. V nejbližší době by se měly opravovat lodžie, které budou financovány s předem vybraných záloh. Díky těmto zálohám se snížil i fond oprav. Proto nyní nezaznamenáváme tak vysoké náklady na byt.

### 5.2.3 Bytová jednotka č. 2 (cihla)

Tab. 10: Přímé porovnání – bytoví jednotky č. 2 (cihla)

Č.	Cena požadovaná, resp. zaplacená	K <sub>CR</sub>	Cena po redukcí na pramen ceny	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	IO  $K1 \times \dots \times K7$	Cena oceňovaného objektu odvozená	
	Kč		Kč									Kč	
1	1 620	0,98	1 588	0,90	1,00	1,05	1,00	0,99	1,00	0,97	0,91	1 749	
2	1 220	0,98	1 196	0,80	0,96	1,03	1,00	0,95	0,95	1,00	0,71	1 675	
3	1 749	0,98	1 714	0,80	1,00	1,05	1,00	0,95	1,00	1,10	0,88	1 953	
4	1 850	0,98	1 813	0,92	0,96	1,05	1,00	0,99	0,97	1,00	0,89	2 036	
5	1 890	0,98	1 852	0,80	1,00	1,05	1,00	0,95	1,00	1,10	0,88	2 110	
6	1 699	0,98	1 665	0,85	1,00	1,05	1,00	0,99	0,97	1,00	0,86	1 943	
7	2 072	0,98	2 031	1,00	1,00	1,05	1,00	0,98	1,00	1,00	1,03	1 973	
8	1 573	0,98	1 542	0,80	1,00	1,05	1,02	0,95	1,00	0,98	0,80	1 933	
9	1 835	0,98	1 798	0,90	0,96	1,05	1,02	0,98	1,00	1,00	0,91	1 983	
10	1 660	0,98	1 627	0,95	0,96	1,03	1,00	1,01	1,00	0,85	0,81	2 017	
11	1 200	0,98	1 176	0,98	0,96	1,03	0,95	0,98	0,97	0,85	0,74	1 581	
12	1 300	0,98	1 274	0,96	1,00	1,00	1,02	1,00	0,95	0,70	0,65	1 956	
13	1 699	0,98	1 665	0,85	1,00	1,03	1,00	0,99	0,97	1,00	0,84	1 980	
14	1 350	0,98	1 323	0,80	1,00	1,05	1,00	0,95	1,00	0,85	0,68	1 950	
15	1 700	0,98	1 666	1,00	1,06	1,05	1,00	1,00	0,95	1,00	1,06	1 576	
16	1 400	0,98	1 372	0,90	0,96	1,05	1,00	1,00	1,00	0,85	0,77	1 779	
17	1 300	0,98	1 274	0,90	0,96	1,05	1,00	0,99	1,00	0,85	0,76	1 669	
18	1 700	0,98	1 666	0,90	1,00	1,03	1,00	0,99	0,97	0,85	0,76	2 202	
19	1 750	0,98	1 715	0,98	1,00	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	1,03	1 667	
20	1 350	0,98	1 323	0,80	1,00	1,05	1,00	0,95	1,00	0,90	0,72	1 842	
21	1 750	0,98	1 715	0,80	0,98	1,03	1,00	0,95	0,95	1,00	0,73	2 353	
22	1 430	0,98	1 401	0,96	0,96	1,03	1,00	1,00	1,00	0,70	0,66	2 109	
23	1 160	0,98	1 137	0,98	0,96	1,00	1,00	0,98	1,00	0,70	0,65	1 761	
24	1 460	0,98	1 431	0,90	1,00	1,03	1,10	1,10	1,00	0,70	0,79	1 822	
25	1 200	0,98	1 176	0,98	0,96	1,03	1,00	0,98	1,00	0,70	0,66	1 769	
26	2 270	0,98	2 225	0,80	1,00	1,03	1,02	1,05	0,97	1,20	1,03	2 166	
27	1 590	0,98	1 558	0,90	1,00	1,05	1,02	0,98	0,97	0,98	0,90	1 735	
28	1 590	0,98	1 558	0,90	0,96	1,05	1,00	0,98	1,00	0,70	0,62	2 504	
29	1 450	0,98	1 421	0,95	1,00	1,05	1,02	1,00	1,00	0,85	0,86	1 643	
30	1 250	0,98	1 225	0,98	0,96	1,00	1,02	0,98	0,97	0,70	0,64	1 918	
31	1 815	0,98	1 779	0,98	0,96	1,05	1,00	1,00	0,97	1,10	1,05	1 688	
32	1 900	0,98	1 862	0,98	1,02	1,00	1,00	1,00	0,95	0,70	0,66	2 801	
33	1 299	0,98	1 273	0,80	1,00	1,05	1,02	0,95	1,00	0,85	0,69	1 840	
34	1 730	0,98	1 695	0,95	1,02	1,05	1,02	0,95	1,00	0,70	0,69	2 457	
35	1 690	0,98	1 656	0,99	1,04	1,00	1,00	1,00	0,97	0,70	0,70	2 369	
36	2 190	0,98	2 146	1,00	1,00	1,05	1,00	0,98	1,00	1,00	1,03	2 086	
Celkem průměr												Kč	1 961
Minimum												Kč	1 576
Maximum												Kč	2 801
Variační koeficient												0,14	
Směrodatná výběrová odchylka												279	
K <sub>CR</sub> Koeficient redukce na pramen ceny													

K1	Koeficient úpravy na polohu
K2	Koeficient úpravy na velikost bytu
K3	Koeficient úpravy na příslušenství balkón/lodžie
K4	Koeficient úpravy na příslušenství sklep/sklepní kóje
K5	Koeficient úpravy na parkování (stání)
K6	Koeficient úpravy na patro (výtah)
K7	Koeficient úpravy na technický stav
Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: $K_{CR} = 1,00$ , u inzerce přiměřeně nižší	
IO	Index odlišnosti $IO = (K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6 \times K7)$

Průměrná cena bytu v cihlovém domě je pomocí přímé metody stanovena na hodnotu 1 961 000 Kč. Tato bytová jednotka se nachází v centru, v 1. patře bez výtahu. Bytová jednotka je zateplená, má opravenou střechu a v nejbližší době se neplánují žádné větší rekonstrukce. Avšak jsou zde poměrně vysoké zálohy do správního fondu. Je to dáno tím, že provedené opravné byly financovány úvěrem. Do správního fondu se vkládáme zálohu kolem 4 500 Kč za měsíc.

### 5.3 Výnosová metoda

Na výnosovou metodu ve Vsetíně nelze objektivně vytvořit databázi a posoudit ji. Proto není adekvátní ji vytvářet. Na realitním trhu není téměř žádná nabídka pronájmu bytů, tudíž není s čím porovnávat oceňovanou nemovitost. Většina obyvatel bydlí ve vlastním bytě nebo pronajímají byty bez realitní kanceláře. Proto v tomto odvětví značně převyšuje poptávka nabídku. Tomu také odpovídá cena pronajímaných bytů, která je velmi vysoká.

### 5.4 Zhodnocení vybraných metod oceňování

V tabulce č. 10 můžeme vidět ocenění dvou vybraných bytových jednotek na základě cenového předpisu a podle metody přímého porovnání. Pokud se podíváme na jednotlivé metody, tak zjistíme, že výsledná hodnota (v Kč) je pomocí metody porovnání podle cenového předpisu téměř o polovinu menší než podle metody přímého porovnání.

Tato skutečnost vychází z předpokladu, že se každá metoda zaměřuje na odlišné znaky. Metoda cenového předpisu klade důraz na tři základní indexy :

1. Index konstrukce a vybavení bytů – tento index zahrnuje určité znaky, které v mém případě zohledňují cenu bytové jednotky. Prvním znakem je typ stavby. Zatím co první byt pochází z panelákové konstrukce, tak ten druhý byt je situován v cihlové konstrukci. Mezi další důležité znaky patří: společné části domu, umístění bytu v domě, orientace obytných místností ke světovým stranám, další prostory užívané s bytem jako je sklep, balkón nebo lodžie. U vybraných jednotek je rozdíl v tom, že jedna bytová jednotka má lodžii a druhá ne. Avšak nejdůležitějším faktorem tohoto indexu je stavebně-technický stav bytové jednotky.
2. Index trhu s nemovitými věcmi – vliv lokality na vybrané bytové jednotky.
3. Index polohy – vliv polohy, okolí a občanské vybavenosti.

Tento způsob se využívá převážně pro účely daňového řízení, kdy je znalecký posudek zákonnou přílohou pro přiznání daně z převodu nemovitosti nebo darovací daně.

U porovnávací metody je potřeba si sestavit databázi bytů inzerovaných v daný čas a v dané lokalitě. Máme tedy na mysli byty srovnatelné. Stanovíme koeficienty  $K_1$ ,  $K_2$ ,  $K_3 \dots K_n$ , které si já určuji sama podle vlastního uvážení. Kdežto indexy v cenovém předpisu jsou jasně dané podle určitých kritérií v zákoně a nelze je měnit nebo upravovat. U metody přímého porovnání si vyberu koeficienty porovnání a určím si vlastní škálu mezi pro jednotlivé položky.

Tyto vybrané koeficienty jsou přesnější a užívají se častěji pro oceňování bytových jednotek při prodeji nebo koupi. Zvolíme si koeficienty, které nejvíce ovlivňují kupní nebo prodejní cenu bytové jednotky. Mezi tyto vybrané koeficienty patří: poloha, velikost bytu v  $m^2$ , příslušenství balón/lodžie a sklep/sklepní kóje, parkování, patro a výtah, technický stav bytové jednotky. Výše zmíněné položky přesněji určují tržní cenu nemovité věci v daný čas a v dané lokalitě. Můžeme tedy tvrdit, že se cena přizpůsobí situaci na realitním trhu v dané oblasti (na Vsetínsku).

Tab. 11: Zhodnocení vybraných metod oceňování

	Bytová jednotka č. 1 (panel)	Bytová jednotka č. 2 (cihla)
Porovnání podle cenového předpisu	<b>1 021 640 Kč</b>	<b>917 965 Kč</b>
Přímá metoda porovnání	<b>2 058 000 Kč</b>	<b>1 961 000 Kč</b>

Při porovnání samotných bytových jednotek zjistíme, že existuje určitý rozdíl v ceně – zhruba 100 000 Kč, a to i přes to, že se obě bytové jednotky nachází v centru a disponují veškerou občanskou vybaveností. Oba byty, které jsou téměř stejně velké (okolo  $75\text{ m}^2$ ), mají sklep. Mezi hlavní rozdíly patří: bytová jednotka č. 1 (panel) má lodžii, nachází se v 7. NP s výtahem a má dobré parkovací možnosti. Navíc se snížil fond oprav, neboť bytová jednotka má našetřené peníze na opravu bytového domu. Kdežto bytová jednotka č. 2 (cihla) nemá balkón ani lodžii, nachází se v 1. NP v domě bez výtahu. Tato bytová jednotka přispívá do fondu oprav zhruba 4 500 Kč za měsíc. Je to dáno tím, že bytový dům čerpá úvěr na opravu bytového domu, což zvyšuje měsíční náklady domácnosti.

## ZÁVĚR

Cílem diplomové práce bylo provést srovnání vybraných bytových jednotek pomocí metody podle cenového předpisu, tržního ocenění podle metody přímého porovnání a výnosové metody, kterou jsme neurčovali, z důvodu nedostatečné inzerce pronajímaných bytů. Bylo také potřeba definovat, která metoda nejvíce odpovídá ceně obvyklé, ceně v místě a v čase.

Teoretická část diplomové práce je zaměřena na problematiku oceňování bytových jednotek. Zaměřuje se na vysvětlení základních pojmů a popisuje základní metody používané při oceňování nemovitých věcí. Dále obsahuje popis oceňované lokality Vsetín. Pro získání dat bylo potřeba provést průzkum realitního trhu nabídky a poptávky.

V praktické části byla sestavena databáze jednotlivých bytových jednotek na realitním trhu. Zabývá se výpočtem cen a následným vyhodnocením a porovnáním cen bytů podle cenového předpisu a metody přímého porovnání.

U prvního způsobu ocenění podle cenového předpisu hraje důležitou roli index konstrukce a vybavenosti  $I_V$ . Tento index má významný vliv na výslednou cenu bytu, a to především pro stavebně-technický stav. V této části se oceňované byty liší nejvíce, a to zejména z důvodu stáří bytové jednotky.

Druhá metoda – metoda přímého porovnání bytových jednotek, vychází z obdobných bytových jednotek, které se vyskytují na realitním trhu, tedy bytové jednotky inzerované. Tato metoda je založena na principu porovnání oceňované nemovité věci s nemovitou věcí stejnou nebo obdobnou. Tato cena se upravuje jednotlivými koeficienty a je stanovena jednotlivě zvolenými znalcem. Tato metoda je v praxi nejpoužívanější.

Posledním plánovaným způsobem oceňování byla metoda výnosová. Jelikož nejsou ve Vsetínsku téměř žádné inzerce na pronájem, tak se muselo od této metody opustit z důvodu, že nebyla stanovena objektivní databáze stejných nebo obdobných bytových jednotek k pronájmu.

Závěrečné porovnání jednotlivých metod ocenění nám ukázalo, že ceně obvyklé nejvíce odpovídá hodnota získaná pomocí metody přímého porovnání u obou



oceňovaných bytových jednotek. K zjištění jsme použili databáze inzerovaných nemovitých věcí na realitním trhu.

## SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ

- (1) Město Vsetín [online]. [cit. 2018-01-28]. Dostupné z: <https://www.mestovsetin.cz/>.
- (2) Google [online]. [cit. 2018-01-28]. Dostupné z: [https://www.google.cz/search?biw=1348&bih=586&tbm=isch&sa=1&ei=suhpWunhHoeasAH8m4zIAw&q=vset%C3%ADn+mapa+%C4%8Dr&oq=vset%C3%ADn+map&gs\\_l=psy-ab.1.2.0j0i24k1l2.29099.30598.0.32331.4.4.0.0.0.93.269.4.4.0...0...1c.1.64.psy-ab.0.4.268...0i8i30k1.0.hpSTL6amHno#imgc=Xxw3WrjIRYyULM](https://www.google.cz/search?biw=1348&bih=586&tbm=isch&sa=1&ei=suhpWunhHoeasAH8m4zIAw&q=vset%C3%ADn+mapa+%C4%8Dr&oq=vset%C3%ADn+map&gs_l=psy-ab.1.2.0j0i24k1l2.29099.30598.0.32331.4.4.0.0.0.93.269.4.4.0...0...1c.1.64.psy-ab.0.4.268...0i8i30k1.0.hpSTL6amHno#imgc=Xxw3WrjIRYyULM).
- (3) Dokumentace z Městského úřadu.
- (4) Google maps [online]. [cit. 2018-01-28]. Dostupné z: <https://www.google.cz/maps>.
- (5) RISY. Vyhledavače obcí. [online]. [cit. 2018-01-29]. Dostupné z: <http://www.risy.cz>.
- (6) Místopisy. Průvodce [online]. [cit. 2018-01-29]. Dostupné z: [www.mistopisy.cz/pruvodce/obce/10077/vsetin/doprava](http://www.mistopisy.cz/pruvodce/obce/10077/vsetin/doprava).
- (7) Dokumentace ze Stavebního bytového družstvo.
- (8) Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
- (9) Zákon č. 183/2006 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů.
- (10) Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů.
- (11) BRADÁČ, A.: Teorie oceňování nemovitostí. 1. vyd. Brno: CERM, s.r.o, 2016. ISBN 978-80-7204-930-1.
- (12) HLAVINKOVÁ, V.: Tržní oceňování nemovitostí. 1. vyd. Brno: Vysoké učení technické v Brně Ústav soudního inženýrství, 2012. ISBN 978-80-214-4557-4.
- (13) Zákon č. katastrální 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů.
- (14) Zákon č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, ve znění pozdějších předpisů.

(15) Oceňování nemovitostí [online]. [cit. 2018-04-02]. Dostupné z: <https://ocenovani-nemovitosti.webnode.cz>.

(16) Interní doklady z realitní kanceláře.

(17) Rádce na finance [online]. [cit. 2018-04-20]. Dostupné z: <http://www.radcenafinance.cz/finance/prevod-druzstevniho-bytu-do-vlastnictvi-a-jak-na-to/>.

(18) Vyhláška 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška).

(19) Dokumentace od vlastníka bytové jednotky.

## SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK A SYMBOLŮ

Kč.....	koruny české
$m^2$ .....	metr čtverečný
č.....	číslo
Sb. ....	sbírky
č.p.....	číslo popisné
MHD.....	městská hromadná doprava
apod.....	a podobně

## SEZNAM OBRÁZKŮ

Obr. 1: Metoda přímého porovnání. (11, s. 354) .....	20
Obr. 2: Metoda nepřímého porovnání. (11, s. 355) .....	21
Obr. 3: Index odlišnosti při přímém porovnání nemovitostí. (11, s. 357) .....	22
Obr. 4: Rovnováha nabídky a poptávky na realitním trhu. (10, s. 34) .....	23
Obr. 5: Mapa Vsetín. (2).....	27
Obr. 6: Část Vsetín. (4).....	28
Obr. 7: Horní Jasenka. (4).....	29
Obr. 8: Rokytnice. (4).....	30
Obr. 9: Mapa vybraných bytových jednotek ve městě. (4).....	39
Obr. 10: Přední strana bytové jednotky. (7).....	40
Obr. 11: Zadní strana bytové jednotky. (7).....	41
Obr. 12: Schéma patra bytové jednotky. (7).....	42
Obr. 13: Byt před rekonstrukcí. (7).....	43
Obr. 14: Byt po rekonstrukci. (Vlastní obrázek) .....	44
Obr. 15: Půdorys bytové jednotky č. 2. (19).....	45

## SEZNAM TABULEK

Tab. 1: Rozdíl mezi osobním a družstevním bytem. (17).....	35
Tab. 2: Index konstrukce a vybavení bytu. (18) .....	49
Tab. 3: Index trhu s nemovitými věcmi. (18) .....	50
Tab. 4: Index polohy. (18) .....	51
Tab. 5: Index konstrukce a vybavení bytů. (18) .....	52
Tab. 6: Index trhu s nemovitými věcmi. (18) .....	53
Tab. 7: Index polohy. (18) .....	54
Tab. 8: Grubbsův test.....	57
Tab. 9: Přímé porovnání bytové jednoty č. 1 (panel) .....	58
Tab. 10: Přímé porovnání – bytové jednotky č. 2 (cihla).....	60
Tab. 11: Zhodnocení vybraných metod oceňování.....	63

## SEZNAM GRAFŮ

Graf 3: Časová osa průměrných cen v letech 2010-2017. (16) .....	38
--	----

## SEZNAM PŘÍLOH

Příloha č. 1: Informace o stavbě č. 1 .....	i
Příloha č. 2: Informace o stavbě č. 2 .....	ii
Příloha č. 3: Databáze bytových jednotek z inzercí na realitním trhu na Vsetínsku .....	iv